

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

- I. INTRODUCTION
- II. LE CONTEXTE
- III. LE PROGRAMME
- IV. L'ORGANISATION DES ESPACES
- V. LE PROJET EN RESUME
- VI. L'ARCHITECTURE
- VII. LES QUESTIONS SOULEVEES PAR LE PROJET
- VIII. LES DEROGATIONS AU TITRE I<sup>ER</sup> DU RRU

---

### 0. PREAMBULE

La présente note explicative reprend en grande majorité les éléments décrits lors du dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme (PU-27071) en date du 22 janvier 2018 concernant la construction d'un ensemble d'immeubles de 39 appartements avec une profession libérale.

La demande originelle a été soumise à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation. En date du 26 mars 2019, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Suite à cet avis défavorable, le demandeur a modifié son projet afin de répondre aux critiques formulées par les riverains et les membres de la commission. Il a à cette suite déposé des plans modifiés en conformité à l'article 177/1 du CoBAT et dans la continuité de la procédure engagée. La présente note vise à présenter ces modifications.

Les principales modifications apportées aux plans sont :

- diminution du nombre total de logements (30 au lieu de 39) ;
  - 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 (31m au lieu de 10m) ;
  - conservation de 3 arbres à hautes tiges le long de la rue de la Mutualité ;
  - conservation en partie du mur de clôture à l'alignement rue de la Mutualité ;
  - augmentation des 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 ;
  - accessibilité d'une partie du jardin au public
- 

### I. INTRODUCTION

Le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme est situé sur le territoire de la commune de Forest.

La parcelle est sise à l'angle formé par les rues :

- Rue Meyerbeer
- Rue de la Mutualité

Le projet est à proximité de l'avenue Albert, de la place Constantin Meunier et de la rue Vanderkindere.

Le demandeur - la société Immograda - sollicite un nouveau permis unique et permis d'environnement 1B portant sur :

- La démolition de l'immeuble existant à front de la rue Meyerbeer n°35, affecté au logement. Ce bien n'est pas classé, ni repris à l'inventaire de sauvegarde;
- La construction de deux immeubles totalisant 30 appartements ;
- La construction de 33 places de parking en sous-sol ;
- La restauration du jardin classé de la villa classée « Danckaert » de l'architecte Dewin ;

- L'abattage de 20 arbres à haute tige ainsi que d'un cerisier mort et expertisé dangereux (cf annexe).

## II. LE CONTEXTE

Le projet s'inscrit au PRAS dans une zone d'habitation.  
La parcelle ne fait pas partie d'un PPAS, ni du PRD, ni d'un permis de lotir.  
Le règlement communal de Forest est d'application.

La parcelle cadastrée Forest Section B, Division 3, n° 163V4 présente une superficie de 2.743 m<sup>2</sup>.

La parcelle est actuellement occupée par une maison trois façades et un jardin privatif arboré, laissé en friche. Une partie du jardin est classé suivant l'arrêté du 7/7/2016. La villa « Danckaert », le jardin avant et le garage, également classés par le même arrêté, ne font pas partie de la demande

Le présent projet fait suite à un premier projet introduit en 2016. Par rapport à cette demande, le programme envisagé est diminué de presque 50% sur tous ses aspects, surfaces et volumes construits, nombre d'emplacements de parking, surfaces imperméables.

Une attention toute particulière a été portée quant à l'intégration du projet au quartier, à la qualité de l'architecture et aux matériaux proposés.

De plus, la zone du jardin classé faisant partie de la parcelle du projet a fait l'objet d'une étude spécifique et vise un aménagement en adéquation avec les objectifs du classement. Il est renvoyé, sur ce point, aux documents 'Jardin : Etude préliminaire – Historique ; et 'Aménagement du jardin – Notice d'intention et description des travaux', joints à la demande de 2018.

## III. LE PROGRAMME

Le projet vise à construire deux immeubles indépendants pour un total de 30 appartements qui ont leur propre parking en sous-sol pour un total de 33 places.

- immeuble rue Meyerbeer, de gabarit R+5, abritant 18 appartements, 3 logements par étage.
- immeuble rue de la Mutualité, de gabarit R+3, abritant 12 appartements, 3 logements par étage.

Chaque parking est accessible via un ascenseur pour voitures. Un depuis la rue Meyerbeer pour 20 emplacements, et un depuis rue de la Mutualité pour 13 emplacements.

Le projet nécessite l'abattage de 21 arbres.

Les surfaces hors-sol totalisent 3.544 m<sup>2</sup>

- immeuble rue Meyerbeer : 2.113 m<sup>2</sup>
- immeuble rue de la Mutualité : 1.431 m<sup>2</sup>

La nouvelle disposition des 2 immeubles ménage dorénavant un bel espace non construit du côté de la rue de la Mutualité d'une longueur de 31 mètres, contre 10 mètres précédemment.

Dans cet espace, trois arbres seront maintenus, deux tilleuls et un érable pourpre, ainsi qu'une partie du mur de clôture du jardin dont les fondations et le soubassement en pierre bleue seront entièrement conservés afin de ne pas endommager les racines des arbres et maintenir en place le niveau de la terre.

Le mur de jardin, avec son jeu de pilastre, sera reconstruit avec de nouvelles briques, identiques à celles utilisées comme parement pour les immeubles. Cependant, les parties entre pilastres seront limitées à une hauteur moyenne de 1m par rapport au trottoir pour ensuite être complétées par des grilles permettant aux piétons d'avoir une vue vers l'intérieur de l'îlot et son jardin classé. Les éléments ouvragés, en pierre naturelle, comme les couvre-murs, les sommets des pilastres, feront l'objet d'un démontage soigné afin d'être remplacés. Il est à noter que seulement 3 sommets de pilastres et 4 couvre-murs d'origine subsistent, tous les autres couvre-murs ont été remplacés par des dalles en béton.

Elevations Rue de la Mutualité – Projet déposé en 2018



Elevations Rue de la Mutualité – Projet modifié en 2020



#### IV. L'ORGANISATION DES ESPACES

Les nouveaux gabarits proposés, s'alignent aux caractéristiques urbanistiques du quartier qui présentent des variations considérables des gabarits.

En effet, les gabarits aux trois angles construits du carrefour Meyerbeer/Mutualité sont de R+5 et R+4. Le projet prévoit par conséquent un gabarit similaire sur l'angle de R+5. Notons que les immeubles de la Place Constantin Meunier, dans le prolongement de la rue de la Mutualité et à proximité immédiate, atteignent, quant à eux, des gabarits de R+8 de telle sorte que le point le plus haut de la construction projetée reste en-dessous des gabarits présents dans les environs immédiats.

Les maisons sises en face du projet du côté de la rue de la Mutualité présentent pour la plupart, un gabarit R+2+toiture ou R+3. Le projet prévoit un gabarit identique R+3 afin de conserver la logique urbanistique.

Dorénavant, du côté de la rue Meyerbeer, le raccord avec la Villa Danckaert est franc et sans recul. Le mur mitoyen du projet en contact avec la villa Danckaert, est revêtu sur toute sa hauteur de briques de parements, et sert d'arrière plan uniforme sur lequel la villa se détache clairement en arrivant depuis l'avenue Albert.

L'implantation des 2 immeubles est telle qu'une ouverture de plus de 31 mètres sur les 72 mètres de long de la parcelle est créée dans la rue de la Mutualité.

Tous les appartements bénéficieront d'un accès au jardin commun et au jardin classé.

Un accès privatif au jardin est possible depuis la rue de la Mutualité pour les appartements de l'immeuble A, ainsi qu'au travers du local vélo pour les occupants de l'immeuble B. L'accès au local vélos de l'immeuble B peut se faire via le jardin ou le hall d'entrée de l'immeuble.

Les appartements sont confortables et présentent des surfaces habitables nettement supérieures au minimum requis par le RRU. Les superficies des séjours sont en relation avec la taille des appartements. Des espaces extérieurs confortables, terrasses, balcons ou loggias sont prévus pour chaque appartement ; à l'exception de l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée à l'angle de l'immeuble B.

Le projet propose une grande diversité de typologies d'appartements :

- 2 studios de 50 et 63 m<sup>2</sup>
- 1 appartement 1 chambre de 84 m<sup>2</sup>
- 19 appartements 2 chambres de 92 à 100 m<sup>2</sup>
- 8 appartements 3 chambres de 115 à 127 m<sup>2</sup>

Hormis les unités les plus petites, tous les appartements sont bi-orientés (soit traversants, soit en angle).

#### V. LE PROJET EN RESUME

	2020	2018
Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	2.743	2.743
Logements	30	39
Profession libérale	0	1
Emplacements de parking	33	41
Emplacements pour vélos	74 (dont 6 vélos cargo)	42
Constructions hors-sol (m <sup>2</sup> )	3.544	4.516
Volume total des constructions hors-sol (m <sup>3</sup> )	11.970	15.050
Rapport plancher/sol :	1,29	1,65
Emprise de la construction (sans les balcons) (m <sup>2</sup> )	763	1.129
Taux d'emprise	0,28	0,41
Surface cour et jardin (m <sup>2</sup> )	1.971	1.614
Surface imperméable (m <sup>2</sup> )	774,3	1.473
Surface perméable (m <sup>2</sup> )	1.968,7	1.270
Taux d'imperméabilisation	0,28	0,54
Ratio de perméabilité de la zone cour et jardin (%)	100	78
Toitures vertes extensives (m <sup>2</sup> )	582	482
Capacité des citernes d'eau de pluie (m <sup>3</sup> )	25	40
Infiltration des eaux de pluies sur le terrain	oui	non

## **VI. L'ARCHITECTURE**

Les rues avoisinantes au projet sont caractérisées par un langage architectural riche. La villa « Danckaert » de l'architecte J-B. Dewin est un témoin de l'architecture du début du 20<sup>ème</sup> siècle. L'immeuble de 1922 présente un intérêt intrinsèque sur le plan de sa typologie, comme immeuble 3 façades intégré de manière inhabituelle dans un alignement. Elle est aussi un témoin de l'ère industrielle : l'architecture originale et remarquable de la bourgeoisie qui a fait la prospérité de Bruxelles et la grande diversité de son architecture durant l'Entre-deux-guerres.

Hormis la villa Danckaert, le quartier est caractérisé par des maisons cossues et des immeubles de rapport majestueux, notamment sur la place avoisinante. De forme rectangulaire, la Place Constantin Meunier est l'une des deux places qui ponctuent le tracé de la longue et prestigieuse avenue Molière.

Dans le § IV ci-dessus, nous avons exprimé les variations de gabarits, justifiées par l'environnement varié du projet. Notons également l'ouverture plus large entre les immeubles qui offre une nouvelle perspective sur l'intérieur de l'îlot à hauteur du piéton. Cette ouverture a, en outre, la vertu de créer une troisième façade pour les immeubles.

L'architecture se veut contemporaine, en dialogue avec les constructions environnantes, sans rupture avec le caractère historique du quartier.

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.

La parcelle est située à l'angle de deux rues. La ligne de bâtisses présente à cet endroit un double raccord à 45°. L'architecte a la volonté de tirer parti de cette particularité en créant un angle arrondi sur toute la hauteur de l'immeuble. Cet effet est accentué par la hauteur du bâtiment.

Ce langage architectural est repris à deux endroits du projet, à savoir aux angles Sud des deux immeubles. Il est aussi présent sur de nombreuses façades d'immeubles ou de maisons du quartier, avec des balcons ou des oriels aux angles arrondis ; c'est notamment le cas pour la maison sise au n°2/4 rue de la Mutualité.

Une attention particulière a également été apportée aux proportions : tant dans les volumétries que dans le dimensionnement des fenêtres et détails de façades. La volumétrie volontairement monolithique est rythmée par la verticalité des baies, la superposition des loggias (terrasses rentrantes).

La vue du projet depuis la rue de la Mutualité trouve sa singularité par la succession d'un volume vertical, et d'un volume horizontal, séparé par un large volume végétal, et inversement en venant depuis la Place Constantin Meunier.

## **VII. LES QUESTIONS SOULEVEES PAR LE PROJET**

### PEB

Les exigences en matière de performances énergétiques PEB ont été prises en compte pour le projet. Il est prévu de limiter fortement les dépenses énergétiques et de respecter les nouvelles exigences « Passif 2015 ».

Voir proposition PEB et étude de faisabilité, établies par le bureau d'études (FTI)

### Patrimoine

La zone du jardin classé faisant partie de la parcelle du projet a fait l'objet d'une étude spécifique et vise un aménagement en adéquation avec les objectifs du classement. Il est renvoyé, sur ce point, aux documents « Jardin : Etude préliminaire – Historique » et « Aménagement du jardin – Notice d'intention et description des travaux », joints à la présente demande.

## Aménagements extérieurs et jardins

Le projet des aménagements extérieurs englobe le programme contemporain rattaché directement aux bâtiments et le jardin classé. Le projet d'ensemble répond aux objectifs d'usages, d'accès, de renforcement de la biodiversité en ville en respect des objectifs patrimoniaux et culturels qui trouvent leur place dans le jardin 'intérieur'.

La jonction des deux programmes est visuellement progressive. La palette végétale permet une continuité visuelle cohérente depuis l'espace public rue Meyerbeer et rue de la Mutualité. Les ouvertures entre les immeubles sur l'alignement rue de la Mutualité permettent de composer une zone des jardins de passage vers des accès aux immeubles et vers le jardin arrière largement plantés (Plan Paysage – PU003).

Depuis la rue Meyerbeer la profondeur de champ couvre l'entièreté du jardin classé, c'est-à-dire depuis le trottoir jusqu'au fond de la parcelle du jardin restauré : l'intégrité visuelle du jardin classé est de la sorte maintenue.

La clôture mitoyenne placée sur la limite de parcelle entre le jardin avant et le jardin arrière (PU004 – Elévations du jardin) est un élément de ferronnerie bas facilement démontable (hauteur maximale 60cm/niveau du jardin) situé sous le regard. Son choix permet ainsi d'éviter une séparation trop nette et artificielle entre les espaces, ce qui nuirait à l'intégrité du jardin classé.

La jonction entre les passages des résidences et le jardin intérieur est établie par une allée accessible au PMR présentant une pente de 5 à 4% pour rattraper les niveaux. Le passage entre l'immeuble A et l'immeuble B permet un accès à l'abri vélo (toiture verte) et un accès technique pour l'entretien du jardin intérieur.

Afin de renforcer la cohérence maximale de la restauration du jardin classé, les raccords s'inscrivent dans les tracés précédents du jardin existant. Le même matériau est utilisé sur l'ensemble des sentiers.

Les niveaux des appartements en rez-de-jardin sont de plain-pied avec le jardin commun. Ces appartements sont pourvus chacun de terrasses privatives séparées les unes des autres et séparées du reste du reste du jardin par une palissade de châtaignier (hauteur 12cm) et des secteurs plantés dans l'esprit des plantations du jardin. Une épaisseur de terre d'environ de 70cm donne la liberté de planter aussi des arbustes, qui composeront la transition avec le jardin dans la continuité des ambiances paysagères.

Les tracés initiaux du jardin classé sont restaurés dans leur totalité afin de redessiner le jardin avec la structure des circulations à la base de la composition paysagère et des vues historiquement mises en place pour agrémenter les déambulations dans le jardin. Le petit coin de repos axé au milieu de la scénographie paysagère des massifs et des corbeilles plantés est recréé. Du mobilier inspiré des modèles fin XIX° sera placé (banc, fauteuil, petite table,...).

Les aménagements proposés, clôture basse et mobilier, sont des éléments facilement démontables sans endommager la cohérence de la restauration réalisée. Ces deux interventions complémentaires à la restauration sont donc facilement réversibles.

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.

## Mobilité

### **ACCESSIBILITE AUTOMOBILE :**

Le projet est situé dans un quartier d'habitation et à forte densité commerciale (rue Vanderkindere).

Deux parkings pour un total de 33 places, réservés aux habitants, sont prévus en sous-sol ; ceux-ci sont accessibles via deux ascenseurs pour voitures.

### **TRANSPORT PUBLIC :**

Le bien est idéalement situé pour l'accessibilité en transports publics : les lignes de tram 3, 7, 51 et 92 circulent en effet à proximité immédiate du projet.

### **LES VELOS:**

Les abris pour vélos sont prévus de plain-pied, à proximité des entrées. Le projet totalise en tout 74 emplacements pour vélos, dont 6 sont destinés aux vélos de type cargo. Ce qui représente plus de 9 emplacements par rapport au nombre de chambres du projet.

- 56 emplacements sont intérieurs.
- 15 emplacements sont extérieurs, couverts et sécurisés.
- 3 emplacements pour vélos cargo sont situés au sous-sol-1.
- 36 vélos sont placés sur un dispositif à étage de type « easylift », soit moins de 50% des emplacements.

#### **Piétons :**

L'accès au jardin respecte les normes d'accessibilité PMR.

#### Déchets

Les locaux pour les poubelles sont prévus au niveau -1 des sous-sols. Les containers peuvent aisément être déplacés jusqu'à la rue via les ascenseurs pour voitures.

#### Eau

Le projet comptabilise une surface imperméable de 774,3 m<sup>2</sup>. Les toitures plates seront toutes des toitures vertes extensives.

Deux cuves d'une capacité totale de 25 m<sup>3</sup>, pour les 21 m<sup>3</sup> selon la méthode de calcul établie par l'IBGE sont implantées au centre de la pelouse située entre les deux immeubles.

Le trop-plein des citernes s'évacue dans un puits d'infiltration vertical d'un volume de 5,6m<sup>3</sup> constitué d'anneaux en béton percés et remplis d'une succession de couches de gravier et de pierres de calibres dégressifs.

Le projet est donc conforme aux exigences de l'IBGE, du RRU, ainsi que du RCU.

Voir note descriptive concernant les installations techniques et les performances énergétiques, établies par le bureau d'études (FTI)

#### Faune et flore

Voir rapport d'incidence.

Le programme des abattages est motivé par l'emprise des constructions, les rapports d'analyse phyto sanitaire 2014 et 2020 du bureau « Mon Arbre » (Annexe 19bA).

Les éclaircies sélectives du couvert d'arbustes visent à supprimer les plantes vagabondes, parfois envahissantes, ou au développement disproportionné par rapport à l'espace de composition du jardin.

Le cordon périphérique des arbustes sera toujours présent afin d'assurer les connections entre les jardins d'intérieur d'îlot.

Le sous-étage de plantes tapissantes sera renforcé.

Des connexions efficaces sont créées entre la rue de la Mutualité et l'intérieur d'îlot.

Des abris seront intégrés à l'architecture (chauve-souris ; martinets,...)

#### Environnement sonore, air, énergie

Voir rapport d'incidence

#### Ensoleillement

Voir rapport d'incidence

Voir étude DDS+ brochure A3

#### Sécurité incendie

Une demande d'avis du SIAMU est introduite en parallèle pour ce projet modifié.

Cependant, les recommandations et les exigences formulées dans l'avis du 27/02/2018 ont été intégralement intégrées au projet. Sont prévus notamment les éléments suivants :

- Résistance des parois et des portes conforme à l'A.R. du 7 juillet 1994 et ses amendements
- Deux sorties indépendantes des parkings
- Détection incendie générale dans les parkings
- Sprinklage des parkings et locaux poubelles
- Doublement de la ventilation CO des parkings (400m<sup>3</sup>/h par véhicule)

- Dévidoir et hydrant dans les parkings
- Dévidoirs aux étages
- Eclairage de sécurité

## Chantier

Voir rapport d'incidence

## **VIII. LES DEROGATIONS AU TITRE I<sup>ER</sup> DU RRU**

En réponse à l'avis de la commission de concertation, le demandeur a souhaité revoir son projet afin de l'intégrer totalement dans le cadre urbain environnant. Ce faisant, l'intégralité des dérogations sollicitées originellement ont disparues, à l'exception d'une seule, portant sur le gabarit de l'immeuble de coin.

### ARTICLE 5, § 1<sup>er</sup> et 6 § 1<sup>er</sup> : HAUTEUR DE LA FACADE AVANT ET HAUTEUR DE LA TOITURE

L'article 5, § 1<sup>er</sup> du Titre I<sup>er</sup> du RRU énonce que :

*« § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines. »*

Par ailleurs, l'article 6, § 1<sup>er</sup> du même titre énonce que :

*« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :*

*I° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (...) »*

Le projet déroge partiellement à ces dispositions.

La hauteur de la façade à rue est variable. Elle est en corrélation avec les gabarits proposés.

Les gabarits répondent ainsi à une caractéristique urbanistique du quartier qui présente des variations considérables des gabarits.

En effet, comme exposé ci-dessus, les gabarits aux trois angles construits du carrefour Meyerbeer/Mutualité sont de R+5 et R+4. Le projet prévoit par conséquent un gabarit identique sur l'angle de R+5. Notons que les immeubles de la Place Constantin Meunier, dans le prolongement de la rue de la Mutualité et à proximité immédiate, atteignent, quant à eux, des gabarits de R+8 de telle sorte que le point le plus haut de la construction projetée reste largement en-dessous des gabarits présents dans les environs immédiats.

Les maisons sises en face du projet, rue de la Mutualité, présentent, pour la plupart, un gabarit R+2+toiture ou R+3, avec des niveaux sous-corniche variant de 10,30 m à 12,60 m. Le projet prévoit un gabarit identique R+3 du côté de la Place Constantin Meunier afin de conserver la logique urbanistique.

Concrètement, la hauteur de la façade du projet dépasse de **4,32 m** la maison voisine sise au n° 2/4 de la rue de la Mutualité. Celle-ci est cependant la plus basse de la rue avec une hauteur à l'acrotère de 10,34 m et est très petite par rapport à son voisin de gauche, à l'angle de la place Constantin Meunier dont la toiture culmine à 26 m.

Le projet culmine à un niveau de **20,34 m** à l'angle des rue Meyerbeer et de la Mutualité, les angles avoisinants étant aux niveaux : 19,84 m, 18,85 m, 22,31 m.

Par conséquent, la dérogation ici sollicitée est conforme au bon aménagement des lieux et contribue à une meilleure intégration du projet, qui vient compléter le coin du carrefour dans la lignée des trois autres coins, conférant ainsi cohérence et lisibilité aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit.