

**Concerne : Avis sur l'enquête publique
Boulevard Bischoffsheim 11 - 1000 Bruxelles
Dossier 04/PFD/2014283**

La présente enquête publique porte sur le projet de démolition d'un bâtiment d'angle de bureaux et de reconstruction d'un immeuble de logement étudiant collectif de 148 unités.

Nous vous prions de consulter, ici, l'avis d'Inter-Environnement Bruxelles.

Préambule : Empreinte carbone

Dans ce dossier, nous nous étonnons tout d'abord du choix d'une démolition-reconstruction d'un bâtiment, sachant que la quantité de CO2 générée par ce choix sera désastreux pour le climat. L'outil de calcul www.demolition-reconstruction.be (voir pièce jointe) nous a permis d'estimer, au vu des surfaces concernées, que ce choix de démolir et reconstruire ne sera rentabilisé qu'au terme de 26 années, alors qu'une rénovation lourde permettrait une transformation de cet immeuble de bureaux en logements étudiants dont l'empreinte énergétique serait réduite de plus de la moitié, soit 12 ans.

23/07/2028

NOMBRE D'ANNÉES NÉCESSAIRES POUR ARRIVER À UNE RÉDUCTION DE GAZ À EFFET DE SERRE
à l'échelle de la parcelle, par rapport au bâtiment existant, selon le type d'intervention

Projet	Projet d'aménagement - Démolition / reconstruction	26
Reno 1	Une rénovation légère avec un vecteur énergétique faiblement émissif et un meilleur rendement du système de chauffage	24
Reno 2	Une rénovation lourde avec une performance énergétique élevée et un vecteur énergétique faiblement émissif en GES.	12

A noter, par ailleurs, que la quantité de déchets produite n'étant pas incluse dans le calcul des années nécessaires à l'amortissement du projet, l'estimation ci-dessus (26 ans) est encore au-dessous de la réalité.

Durant cette phase de démolition du bâtiment, les déchets sont estimés à près de 5.000 tonnes (4.926,7 selon l'outil de calcul), soit l'équivalent de 246,3 camions de 20 tonnes, ce qui engendrera des nuisances considérables pour le quartier : bruit, poussière, vibrations, engins de chantier circulant dès le lever du jour, nuits des riverains écourtées...

Autant d'éléments qui auraient dû conduire à l'étude d'une alternative, pourtant absente de la demande de permis, et dont nous demandons instamment la réalisation.

Par ailleurs, dans le cas précis de l'affectation proposée, à savoir du logement étudiant, la ville recommande « Il y a lieu d'encourager les projets de logement étudiant qui permettent de réhabiliter/convertir/réaffecter des immeubles de bureaux/industriels/de commerces, sans démolition complète. » ([Recommandations du 17 juin 2021 relatives aux logements étudiants](#))

Ici, il s'agit bien d'une démolition complète.

Hauteur du bâtiment à construire : passage de R+9 (ou R+8) à R+11

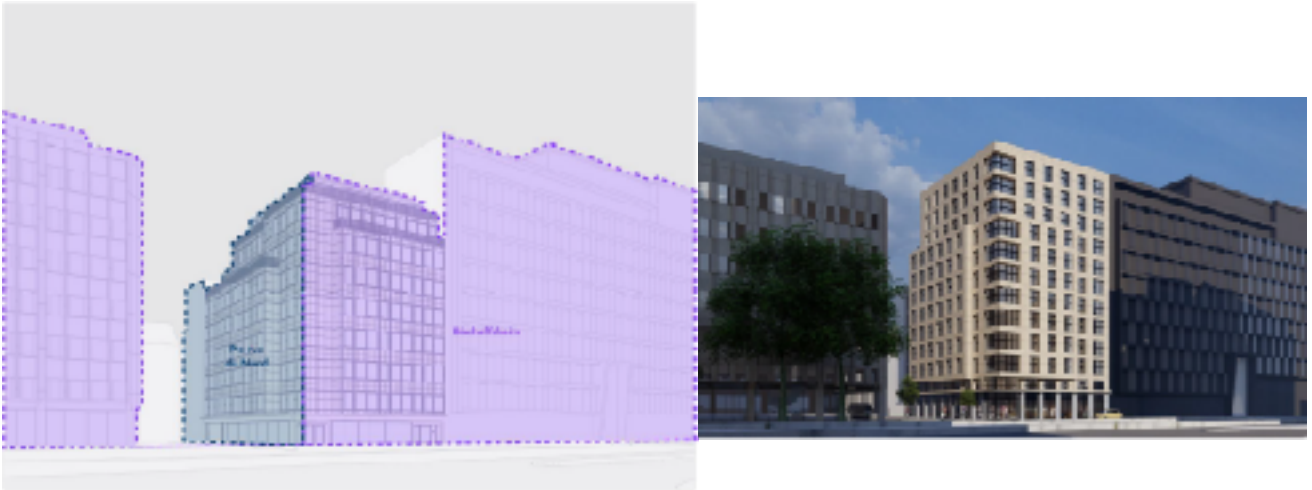
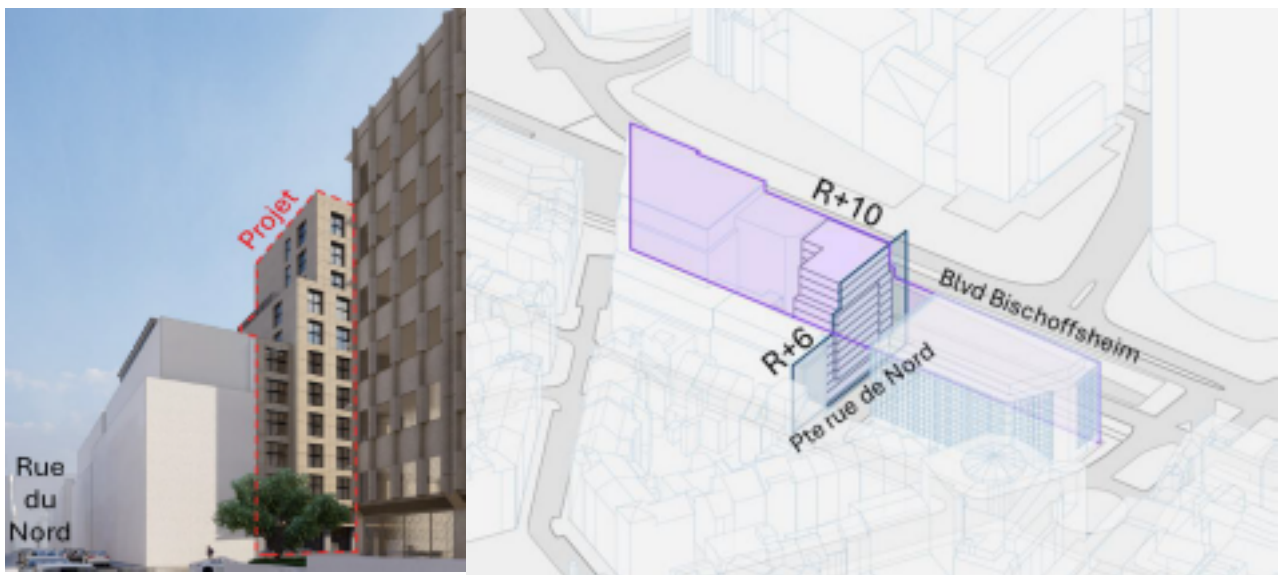


Figure 19 et illustration – Source B2Ai

En termes de volumétrie, le porteur du projet a prévu un nouveau bâtiment au gabarit de type R+11, soit trois étages supplémentaires par rapport au bâtiment existant, s'alignant sur la hauteur du bâtiment Spectrum.



Un premier recul est observé depuis la Petite rue du Nord (R+7 et R+8) suivi d'un deuxième recul sur 3 niveaux (R + 8) (R+9 à R+11).

Recul côté rue du Nord mais qu'en est-il des vues depuis la place de la Liberté et pour les habitants rue du Nord, et des conséquences sur les ombres et l'ensoleillement), ainsi que de la vue depuis place des Barricades ?

Par ailleurs, un recours est toujours en cours au Conseil d'État contre le permis du bâtiment Spectrum, auquel s'est jointe la Ville de Bruxelles. Pour rappel, dans son avis rendu lors de la Commission de concertation, cette dernière avait demandé la réduction de la hauteur et la révision des 9ème et 10ème étages, afin de protéger la rue du Nord.



(Extrait de l'annexe Promiris-Visuels 3D intégrés)

Pas d'évaluation au regard de l'immeuble de l'autre côté de la rue du Nord et pas d'examen d'une solution de remplacement raisonnable (R + 6)

Il n'y a pas d'évaluation au regard de l'immeuble de l'autre côté de la petite rue du Nord. Or La conformité d'un immeuble aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU se détermine par la comparaison des caractéristiques du projet avec celles " *des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot*" (art. 5).

Or aussi la Directive 2011/92/UE du Parlement et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement prévoit, en son article 5.3., que les informations à fournir par le maître de l'ouvrage comportent au minimum notamment ce qui suit :

(...) b) une description des mesures envisagées pour éviter et réduire des incidences négatives importantes et, si possible, y remédier ;

"(...) d) une 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 incidences sur l'environnement;(...)".

Le CoBAT, tel qu'en vigueur en 2015 et 2016, prévoit le même contenu en ce qui concerne les rapports d'incidences (art. 129, § 1^{er}, 4^o et 5^o) (vérifier texte actuel).

En l'espèce, le maître de l'ouvrage devait étudier la solution de remplacement consistant en une hauteur égale au bâtiment voisin de l'autre côté de la petite rue du nord, d'ailleurs désigné par l'article 5 du titre I du RRU.

Pas d'étude précise des profils de la rue du Nord

La hauteur des immeubles existant en face rue du Nord n'est pas non plus donnée: Les immeubles situés le long de la rue du Nord sont majoritairement composés d'immeubles datant de la fin du XIX^{ème} siècle (1860 et suivants) de style néoclassique éclectique, ce qui vaut à ces rues de faire partie de la ZICHEE. Leur hauteur varie de R + 2 à R + 5..

Selon nous, il y a également violation de l'article 124, § 1^{er} et 188 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier d'urbanisme dans la mesure où le RIE ne détermine pas suffisamment le plan d'implantation du projet et les profils précis. En effet ni le rapport d'incidences ni la note explicative ne contiennent d'études de profil des immeubles mitoyens et riverains de la rue du Nord et encore moins des immeubles de la place de la Liberté et de la Place des Barricades, dont il a pourtant été démontré que la hauteur d'un nouvel immeuble dans l'îlot Bischoffsheim/rue des Cultes, petite rue du Nord et rue du Nord pouvait être visible au-dessus des toits d'une part de la place de la Liberté, d'autre part de la place des Barricades.

→ Il y a lieu de réexaminer le dossier de ce point de vue.

Pas d'examen au-delà de la rue du Nord et, en particulier des vues probables de l'immeuble projeté sur la place de la Liberté et de la place des barricades.

Il n'y a pas d'examen au-delà de la rue du Nord. Pas d'examen de l'impact sur la place de la Liberté et sur la place des Barricades, toutes deux classées et faisant partie de la Zichee.

Or le CE a déjà annulé le 1^{er} permis Spectrum pour cette absence (Arrêt 247.499 du 7 mai 2020) et un 2^{ème} recours est toujours en cours contre le 2^{me} permis identique au 1^{er}.

Le Conseil d'Etat précisait en son arrêt d'annulation n° 247.499 : « *Si la motivation formelle analyse l'impact du projet en comparant la hauteur du bâtiment avec celle des autres immeubles situés en face de part et d'autre et estime que l'ombre projetée sera limitée, l'intégration du projet dans le quartier, qui était également contestée lors de l'enquête publique, ne fait pas l'objet d'une motivation spécifique, notamment l'impact de la hauteur du projet sur le quartier et notamment sur le site classé de la place de la Liberté* »

La proximité de la place des Barricades et de la Liberté ainsi que la Zichee sont citées dans le RIE accompagnant le nouveau projet Bd. Bischoffsheim 11 mais il n'y a pas plus d'analyse des hauteurs des bâtiments qui les séparent de la rue du Nord avec l'impact que cela peut avoir sur la place de la Liberté (à 70 mètres du site) et la place des Barricades (à 130 mètres du site), pas plus que dans le RIE qui accompagnait la demande de permis pour Spectrum (voir photos et arguments dans le 2^{ème} recours contre Spectrum).

Conformité réglementaire

PRAS

Pour rappel, le projet s'inscrit en zone administrative telle que définie par le PRAS, ainsi que dans une Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE).

En **zone administrative**, les prescriptions particulières définissent le bureau et le logement comme affectations principales. Avec son programme 100 % alloué aux logements (kots étudiants), le projet est entièrement aligné avec les prescriptions prévues pour cette zone.

Dans une **ZICHEE**, les prescriptions visent à sauvegarder ou à valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de cette zone ou à promouvoir son embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions. Le projet vise à démolir et reconstruire l'immeuble, en conservant l'aspect moderniste du bâtiment et accorde une attention particulière.

De ce point de vue l'avis de la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban.brussels est décevant

→ Il y a lieu de fournir une étude en 3D et des vues depuis ces places.

Etude d'ensoleillement et d'ombre

La figure suivante illustre la course du soleil entre le solstice d'été (courbe jaune) et le solstice d'hiver (courbe noire), au droit du site.



En situation existante, l'ombrage généré par le bâtiment touche principalement :

- Les façades arrière de l'intérieur d'îlot tout au long de la journée ;
- Les façades avant côté Petite rue du Nord en début de matinée et en après-midi du côté du boulevard.

Observations relatives au projet de logement étudiant

Nous demandons **qu'une réelle convention** soit signée avec un établissement d'enseignement supérieur. En l'état, Promiris ne peut se prévaloir que d'une « **manifestation d'intérêt** » de l'UCL Saint-louis, et non d'une réelle convention liant les deux entités.

=> **Le demandeur peut-il fournir une convention ?**

La Ville de Bruxelles a publié ses recommandations dans un document intitulé : « [Recommandations du 17 juin 2021 relatives aux logements étudiants](#) »

Le projet s'éloigne de ces recommandations en plusieurs points

Typologie de logement et habitabilité

La Ville préconise une typologie de « logement étudiant collectif », privilégiant ce modèle au détriment du studio individuel. Si le projet du promoteur semble s'en rapprocher, il tend néanmoins à **maximiser le nombre d'unités** — et donc le profit potentiel — en jouant avec les limites du cadre réglementaire.

Ainsi, par plateau, Promiris prévoit des espaces communs de 36 m², mais y intègre 12 chambres (sans cuisine) ainsi que 4 studios. Cette configuration outrepassé les recommandations, lesquelles stipulent que : « *les espaces communs destinés à la préparation des repas et au séjour d'une unité de logement sont destinés à 12 étudiants maximum* ». Le promoteur pourrait arguer que seuls les occupants des chambres ont vocation à utiliser ces espaces ; toutefois, dans la pratique, rien ne permet de le garantir.

Par ailleurs, l'examen des plans ne permet pas de confirmer que la superficie minimale de **12 m² (hors sanitaires)** est respectée pour l'ensemble des chambres.

Demande : Il appartient à l'autorité délivrante d'exiger une réduction du nombre d'unités afin de se conformer aux recommandations de la Ville et de garantir une qualité d'habitat digne aux futurs occupants.

Accessibilité financière

La Ville étaye ses recommandations en citant l'agence **XIOR**, partenaire habituel du promoteur. Ce groupe international propose des loyers oscillant entre 500 € et 800 €, un positionnement de « luxe » qui ne répond nullement à la crise du logement étudiant.

La Ville souligne d'ailleurs ce constat : « *Le coût du logement étudiant bruxellois reste un frein critique [...] 71 % des étudiants signalent la problématique du prix trop élevé.* » De même, **Perspective.brussels** alerte sur le fait que ces résidences visent principalement un public international aisé, au détriment des étudiants locaux.

Pour favoriser l'accès aux étudiants « kotteurs » du territoire national, la Ville recommande :

- « *À partir de 30 logements créés [...], le développeur doit garantir que 20 % des logements sont des logements sociaux étudiants.* »

Or, aucune convention avec une Agence Immobilière Sociale (AIS) n'est prévue dans le dossier actuel.

Demande : Nous demandons à l'autorité délivrante de tout mettre en œuvre pour que cette quote-part de 20 % de logements sociaux étudiants soit effective via la signature d'une convention avec une AIS étudiante.

Inclusivité et Accessibilité (PMR)

L'examen des plans révèle qu'aucune unité de logement ne semble adaptée aux **Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**. Les équipements sanitaires des studios, notamment, ne présentent pas l'espace de rotation nécessaire (diamètre de 1,50 m). Le projet manque donc cruellement d'inclusivité.

Configuration du Rez-de-chaussée et Conciergerie

Une incohérence majeure apparaît dans le dossier : **deux plans distincts coexistent** pour le rez-de-chaussée (l'un dans le plan de synthèse, l'autre séparément).

1. **Variante A :** Prévoit une conciergerie sous forme d'appartement deux chambres. Toutefois, celui-ci est de piètre qualité (vue sur patio, absence de séjour/cuisine, non traversant).
2. **Variante B :** Propose un appartement plus conforme, mais supprime la quasi-totalité des espaces collectifs à l'exception d'une salle de fitness et au profit de chambres d'étudiants.

Pour un complexe de cette ampleur (susceptible d'accueillir 150 locataires), la présence d'une **conciergerie à demeure** est indispensable à la gestion quotidienne et à la sérénité des lieux.

Espaces logistiques et Sous-sol

- **Insuffisance des communs :** Les surfaces dédiées aux locaux poubelles (au rez et en étages) et à la buanderie sont sous-dimensionnées. Ces fonctions devraient être mieux réparties dans l'immeuble.
- **Lacunes du dossier :** Le plan du sous-sol est manquant, à l'exception d'un plan de compartimentage SIAMU peu détaillé. Cet espace est pourtant censé accueillir la buanderie et le parking vélos.
- **Mobilité douce :** En l'état, l'accessibilité au parking vélo est illisible. Il est impératif de garantir un accès large, une connexion directe avec l'extérieur, des bornes de recharge pour vélos électriques et des emplacements spécifiques pour vélos-cargos.

En conclusion,

Pour toutes ces raisons, nous attendons de la Commission de concertation qu'elle rende un avis qui s'oppose à la construction d'un immeuble de plus de 8 étages et d'une hauteur supé-

rieure à 27 à 30 mètres. Nous attendons aussi que la commission fasse appliquer strictement les recommandations de la Ville de Bruxelles en matière de logements étudiants, avec pour conséquence, une diminution du nombre de chambres et de studios au profit d'espaces communs et d'espace logistique. Il faudrait également des conventions efficaces avec une AISE et un établissement d'enseignement supérieur.