

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

Demandeur/Aanvrager: **BRUSELLO XL**

Objet / Betreft: **démolir un dépôt / centre de tri pour reconstruire une résidence pour étudiants de 159 chambres**

PRAS: **zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**

PPAS: /

Motifs / Motieven :

- **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **11/10/2019 > 25/10/2019**

Réactions / Reacties: **1**

Commission de Concertation : **Séance du 13/11/2019 / Délibération du 13/11/2019**

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE à l'unanimité [par 6 voix pour] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande vise à démolir un dépôt/centre de tri pour reconstruire une résidence pour étudiants de 124 chambres et reconstruire un immeuble de 18 appartements et 1 logement de fonction;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 11/10/2019 au 25/10/2019 ;
- qu'elle porte sur l'insuffisance de précision des éléments du dossier notamment le nombre de chambres erroné et le maintien du bâtiment au n°324 situé sur une autre parcelle ;
- qu'elle porte également sur le caractère favorable de la reperméabilisation d'une partie de la parcelle ;
- attendu que la demande porte sur une parcelle en « U » située entre l'avenue de la Couronne et le chemin de fer dont l'accès principal se trouve avenue de la Couronne 308-310 et qui comporte également une servitude de passage traversant le bâtiment n°324-326 ;
- vu le permis de bâtir n°1934/0-80/308 ayant pour objet la démolition des constructions ;
- vu le permis de bâtir n°1955/367-80/308 ayant pour objet la modification de la façade de l'atelier ;
- vu le permis de bâtir n°1952/73-80/312 ayant pour objet l'extension des constructions ;
- vu le permis de bâtir n°1959/272-80/308-310 ayant pour objet l'agrandissement des constructions ;
- vu le permis de bâtir n°1963/64-80/312 ayant pour objet la surélévation du bâtiment principal ;
- vu le permis de bâtir n°1992/275-80/308-326 ayant pour objet l'aménagement du sous-sol en parkings
- vu le permis d'urbanisme n°1995/202-80/308 ayant pour objet l'aménagement du sous-sol en parkings;
- vu le permis d'urbanisme n°2001/235-80/308 ayant pour objet la mise en conformité du changement d'affectation d'atelier en agence de tri postal ;
- vu la demande de permis d'urbanisme n°2017/439-80/308-320, sans suite, ayant pour objet transformation de l'immeuble de bureaux en bureaux et logements avec modification du volume et de la façade avant et ajouter un nouvel étage en arrière bâtiment ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02 aout 2019, réf. CP.1989.0366/12/APM/cp ;
- que l'avis INFRABEL a été demandé le 12/11/2019 mais qu'il ne s'est pas encore prononcée sur le projet ;
- attendu que la demande vise premièrement à démolir un dépôt/centre de tri;

- considérant que le projet prévoit de démolir l'ensemble des constructions de la parcelle hors sol et au sous-sol ;
- que le bâtiment situé à front de rue, avenue de la Couronne n°324 ne fait pas partie de la demande ;
- que la servitude de passage au rez-de-chaussée gauche du n°324 est néanmoins maintenue ;
- que l'avant de la parcelle est situé entre un immeuble haut de 4 niveaux et un chemin d'accès non construit jouxtant une demeure de type néoclassique de 2 niveaux sur rez-de-chaussée ;
- que l'arrière de la parcelle est mitoyen avec le chemin de fer et jouxte différents grands bâtiments arrière de type industriel ;
- que le projet prévoit la construction d'un bâtiment à front de rue et de 3 bâtiments arrière avec une typologie et des proportions adaptées aux immeubles de logement ;
- considérant que le bâtiment avant existe depuis 1959 et comporte une façade en brique rouge avec des contours de fenêtre en béton ;
- que l'immeuble présente une typologie relativement neutre par rapport au contexte architectural présent dans le quartier ;
- que la parcelle a fait l'objet de diverses modifications volumétriques entre 1952 et 2001 ;
- que ces constructions arrières ne présentent pas de qualité architecturales ou spatiales exploitables pour être transformé en logement ;
- qu'en outre, la parcelle existante est composée à 84% de surfaces bâties ;
- que le projet prévoit de réduire la surface bâtie à 44% et de rendre perméable 27% de la parcelle ;
- que les gabarits projetés sont par contre relativement importants ;
- qu'en revanche le bâtiment avant présente suffisamment de potentiel pour être réhabilité en immeuble de logement ;
- attendu que la demande vise à réaménager l'ensemble de la parcelle, de créer des jardins et des abris vélos ;
- considérant que le terrain présente une différence de niveau dont la partie la plus basse est située le long du chemin de fer ;
- qu'un sous-sol est prévu sur la partie avant de la parcelle, sous le bâtiment à front de rue ;
- que les 2 volumes situés le long des voies ferrées comportent un sous-sol par rapport au niveau de la rue mais sont au même niveau que le jardin et les rails ;
- considérant que le site se trouve dans une zone A très bien desservie en transport en commun et est situé à proximité des sites universitaires ;
- qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
- que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
- que le projet prévoit deux abris vélos extérieurs (52 et 74 places) proches de chacune des deux entrées de la parcelle et 1 local vélo intérieur de 42 emplacements ;
- considérant que le projet prévoit de réduire l'emprise construite de la parcelle par rapport à l'existant mais propose une surface construite au sol de 1.041 m² pour 2.388 m² de surface de parcelle et un P/S d'1,97 ;
- qu'en outre, la zone de cours et jardins comporte une surface perméable de 634 m², donc inférieure à 50% de sa surface.
- qu'ainsi le projet déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable) ;
- que la gestion intégrée de l'eau à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations notamment en restituant autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
- que pour répondre à ces risques, une citerne (bassin d'orage) est prévue au sous-sol du bâtiment avant et l'ensemble des surfaces de toiture sont aménagées en toitures verdurisées de type extensif permettant également la temporisation des eaux de pluie ;
- considérant cependant que le projet ne prévoit rien pour mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant que le placement d'une toiture végétale avec dispositif stockant permet de diminuer la capacité du bassin d'orage ;
- considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;
- qu'il convient de se conformer en ce qui concerne la surface perméable en pleine terre et plantée sur la parcelle ;

- considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysagé de qualité et bien référencé ;
- considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- considérant que la rénovation de/création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
- considérant que des potagers sont prévus le long de la voie ferrée ;
- que l'inventaire de l'état du sol répertorie la parcelle en catégorie 2 (parcelle s'avérant, après étude de sol, respecter les normes d'intervention, mais pas les normes d'assainissement (risque considéré comme négligeable)
- qu'il convient néanmoins de vérifier le degré de pollution sur les zones prévues en potagers et d'adapter leur implantation le cas échéant ;
- considérant qu'un mur de clôture (écran antibruit) d'une hauteur d'1,90 m est prévu le long de la voie de chemin de fer ;
- qu'ainsi le projet est conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines ;

BATIMENT AVANT

- attendu que la demande vise à reconstruire un immeuble à front de rue sur 5 niveaux et d'y aménager 18 appartements et 1 logement de fonction ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 4 étages avec un 5ème étage en retrait ;
- qu'au regard de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il convient de considérer que le voisin de gauche est anormalement bas, qu'ainsi, seule la hauteur du profil mitoyen le plus haut est prise comme référence ;
- que le voisin de référence à droite présentant le profil mitoyen le plus haut est composé de 4 étages pour une hauteur de 18,25 m ;
- qu'ainsi le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le 5ème étage dépasse le gabarit autorisable ;
- considérant que le projet prévoit 12 emplacements de parkings au sous-sol avant ;
- que le permis d'environnement n°2018/194, introduit parallèlement, est au stade de l'instruction ;
- que le parking comporte 2 emplacements PMR conformément à l'article 7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que le projet déroge néanmoins à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le nombre d'emplacement de parking est inférieur au nombre de logements ;
- considérant que le projet prévoit également l'aménagement de 18 caves privatives et de nombreux locaux techniques au sous-sol avant ;
- que ces aménagements sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les locaux de rangements et les locaux communs à pourvoir pour les immeubles de logement ;
- que la surface du local poubelle ne semble néanmoins pas proportionnelle au nombre de logements prévus ;
- considérant que les locaux déchets doivent en effet avoir une superficie minimale de $5,5 \text{ m}^2 + (0,14 \text{ m}^2 \times \text{le nombre d'habitants})$ si le nombre d'habitants est inférieur à 50 ou $8 \text{ m}^2 + (0,09 \text{ m}^2 \times \text{le nombre d'habitants})$ si le nombre d'habitants est supérieur à 50 ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement de fonction d'1 chambre au rez-de-chaussée et l'aménagement de 4 studios, 4 logements 1 chambre, 8 logements 2 chambres et 2 logements 3 chambres aux étages ;
- que le projet prévoit également d'aménager un espace d'accueil avec bureau au rez-de-chaussée ;
- que ces aménagements sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que les surfaces variées des appartements apportent une certaine mixité mais que le programme vise manifestement la surdensification du nombre d'unités sur la parcelle ;
- que les bâtiments arrières sont déjà prévus à l'usage de petites unités pour étudiants ;
- considérant que le projet prévoit les façades en béton architectonique aux étages et des châssis en aluminium thermolaqués ;
- que la façade au rez-de-chaussée composé d'aluminium thermolaqué, est traitée comme un socle ;
- que son langage est relativement fermé vu les fonctions qui sont aménagées au rez-de-chaussée avant ;

- que la démolition du bâtiment existant se justifie peu pour des raisons de développement durable;

BATIMENTS ARRIERE

- attendu que la demande vise ensuite à reconstruire 3 bâtiments arrière afin d'y aménager une résidence pour étudiants de 124 chambres ;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment le long du mitoyen avec le 306 ;
- que 32 chambres d'étudiants y sont aménagées sur 5 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages) ;
- que le gabarit de ce bâtiment dépasse le gabarit des bâtiments situés sur la parcelle mitoyenne ;
- considérant que le projet prévoit également la construction de 2 bâtiments arrière le long du chemin de fer ;
- que 34 et 58 chambres y sont aménagées sur 6 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème et 4ème étages) ;
- que les implantations des bâtiments arrières du projet dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent en profondeur les trois quarts de la profondeur du terrain et le gabarit autorisable;
- qu'il conviendrait de suivre d'avantage le gabarit des bâtiments adjacents le long du mitoyen avec le n°306 et d'ainsi réduire le volume projeté sur cette partie du projet ;
- considérant que suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, seuls sont exclus du Titre II, les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université ;
- que ce n'est pas le cas dans ce projet, mais que la demande bien qu'émanant d'un demandeur privé, vise à répondre à une demande importante de logements pour étudiants ;
- que le programme est entièrement basé sur ce type de population et son fonctionnement et ne paraît approprié qu'à du logement collectif ;
- qu'une partie de ces logements dérogent aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les normes de superficie des locaux habitables mais qu'au vu du programme, la dérogation est acceptable, les logements ne pouvant être assimilés à des appartements "classiques";
- que tous les logements sont mono-orientés ;
- que les chambres sont accessibles via les espaces extérieurs au rez-de-chaussée, des ascenseurs intérieurs, des coursives et des cages d'escalier extérieures pour les étages ;
- que certaines chambres comportent une salle de bains et que d'autres ont accès à une salle de bains commune ;
- que les chambres d'étudiant sans kitchenette présentent une surface entre 9,8 m² et 10,7 m² ;
- que les chambres d'étudiant avec kitchenette présentent une surface entre 10,7 et 12,9 m² ;
- que la résidence prévoit 13 chambres accessibles et conformes aux normes PMR ;
- que le projet prévoit également 2 à 3 espaces communs (cuisines et salle d'étude) par étages ;
- que toutes les circulations et les sanitaires et locaux communs sont également adaptés aux normes PMR ;
- que les chambres d'étudiant adaptées aux PMR comportent toutes une kitchenette et présentent une surface de 11,3 m², 13 m² ou 18 m² ;
- qu'ainsi le projet est conforme au titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite ;
- qu'en revanche, il convient de réduire significativement le nombre de chambres afin de maîtriser la densité et d'augmenter la surface de chaque chambre à 14 m² hors cuisine et sanitaires afin de garantir de bonnes conditions d'habitabilité ;
- considérant que pour les façades des bâtiments arrière, le projet prévoit une brique de parement, des escaliers métalliques, les garde-corps en acier, les châssis en aluminium thermolaqués, les coursives en béton ;
- que des panneaux métalliques composés d'absorbants acoustiques sont prévus dans les châssis afin de contribuer à la réduction des nuisances sonores ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est en principe de bon aménagement des lieux;
- que la démolition à rue ne se justifie pas;
- que les gabarits sont trop importants;
- que les conditions d'habitabilité ne sont pas suffisantes;

AVIS DEFAVORABLE de la Commission.

L'avis de la Commission de concertation étant défavorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis (art. 126, § 7, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 26 novembre 2019

Le Président,
(s.) Yves ROUYET

Le Président,

Yves ROUYET