

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38926

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

9. Dossier PU-38926 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Waterfront Development Company - Monsieur Thomas LECLUSE
<u>LIEU</u>	RUE VANDERSTICHELEN 85 - 89
<u>OBJET</u>	Démolir un entrepôt à l'abandon et reconstruire un ensemble mixte accueillant des kots étudiants, un commerce, des bureaux et un hôtel de 51 chambres
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - CRU « Citroën – Vergote »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 10/12/2024 au 08/01/2025 – 8 courriers avec demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficiers de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²)- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)- 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)- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Waterfront Development Company, représentée par Monsieur Thomas LECLUSE, pour démolir un entrepôt à l'abandon et reconstruire un ensemble mixte accueillant des kots étudiants, un commerce, des bureaux et un hôtel de 51 chambres, **Rue Vanderstichelen 85 - 89** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 10/12/2024 au 08/01/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²)
- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- 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)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **que 8 courriers de remarques avec demandes d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les remarques portent principalement sur les éléments suivants :

- Le projet ne met pas suffisamment l'accent sur le logement permanent et abordable alors que la crise du logement est forte.
- La présence d'un hôtel et de kots étudiants renforce l'impression d'un quartier où les habitants sont de passage, sans véritable ancrage social.
- Des incohérences apparaissent dans les documents concernant le nombre exact de logements prévus, avec des chiffres contradictoires (61 logements, 32 ou 16 selon les sources).
- L'ajout de bureaux est jugé peu pertinent dans un contexte où Bruxelles souffre déjà d'un excédent d'espaces de bureaux vides.
- Le projet ne prend pas en compte le fort taux de chômage du quartier et ne propose pas de fonctions favorisant l'emploi ou la production locale.
- La densité de construction est excessive, notamment en hauteur et en profondeur, et risque d'ajouter une pression supplémentaire sur les infrastructures existantes.
- Le projet repose trop sur l'espace public pour le stationnement, sans solutions alternatives, ce qui pourrait aggraver les tensions liées au manque de places.
- La mobilité douce est insuffisamment prise en compte, notamment pour les vélos, avec des emplacements qui ne respecteraient pas les réglementations en vigueur.
- L'architecture est jugée monotone et peu intégrée au tissu urbain environnant.
- La proportion d'espaces verts est insuffisante (seulement 16% de la surface concernée), alors que le quartier souffre déjà d'un manque de perméabilité du sol et de fortes chaleurs urbaines.
- L'ajout d'un supermarché et d'une boulangerie est questionné, étant donné la présence déjà importante de commerces de proximité similaires dans le quartier.

- Le projet ne répond pas aux besoins réels des habitants et semble davantage conçu pour maximiser la rentabilité du site plutôt que pour améliorer la qualité de vie locale.
- Une concertation plus approfondie avec les riverains est demandée afin d'adapter le projet aux attentes et aux nécessités du quartier.

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/12/2024 ;

Vu l'avis de l'asbl ACCESS AND GO estimant le projet non conforme au RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite, pour les raisons suivantes : Les portes d'entrée doivent avoir un libre passage de 95 cm. Toutes les portes à simple ou double battant doivent présenter un libre passage de 85 cm. L'hôtel et les kots doivent comprendre des chambres PMR. Les portes des logements doivent avoir leur poignée côté couloir à 50 cm d'un angle rentrant. Les toilettes PMR du projet doivent être adaptées. Le parking doit comprendre des emplacements réservés ;

Vu l'avis défavorable du Bouwmeester Maitre Architecte du 02/02/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-28878, délivré en date du 07/02/1964, pour la construction d'annexes ;
Vu le permis d'urbanisme PU-28931, délivré en date du 20/03/1964, pour une annexe, un garage, un hall de stock, un espace commercial et un bureau ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29555, délivré en date du 02/06/1967, pour une transformation du garage/atelier ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29606, délivré en date du 22/09/1967, pour la démolition/reconstruction d'un bâtiment R+1 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31732, délivré en date du 29/07/1988, pour la démolition/reconstruction d'un bâtiment industriel ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également situé dans le périmètre du CRU « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande vise à démolir un entrepôt à l'abandon et reconstruire un ensemble mixte accueillant des kots étudiants, un commerce, des bureaux et un hôtel de 51 chambres ;

Caractéristiques du site :

Considérant que le site concerné par la demande de permis est situé aux numéros 85 et 89 de la rue Vanderstichelen à 1080 Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant qu'il se trouve sur la parcelle cadastrale 69Z3 (21012A0069/00Z003) ;

Considérant que le terrain donne sur deux rues, la rue Vandenboogaerde et la rue Vanderstichelen ;
Considérant que l'accès au site se fait par une servitude de passage sur la parcelle 69Y3 (21012A0069/00Y003), reliant le site à la rue Vandenboogaerde ;

Considérant que le terrain est en pente, descendant de la rue Vanderstichelen vers la rue Vandenboogaerde ;

Considérant que le site était autrefois une brasserie, rachetée en 1920 par la société « Rossi Frères » pour en faire un centre de distribution des produits Martini et Rossi ;

Considérant que cette société, devenue « Bacardi Martini Belgium » en 1994, est restée propriétaire du site jusqu'en octobre 2014 ;

Considérant que le site est aujourd'hui presque entièrement bâti, à l'exception d'une cour au nord et de la parcelle bétonnée 69Y3, qui ne fait pas partie du projet mais servira partiellement pour l'accès aux futurs bâtiments ;

Considérant que le site est actuellement occupé par la société « Happy Hours », qui l'utilise comme espace de stockage et de distribution de boissons ;

Considérant que le site est situé dans un îlot en zone de forte mixité, délimité par les rues Picard, Vanderstichelen et Vandenboogaerde ;

Considérant que, bien que situé en façade de la rue Vanderstichelen, l'accès se fait uniquement via la servitude de passage débouchant sur la rue Vandenboogaerde ;

Considérant que la rue Vandenboogaerde est une voie à double circulation, avec des bandes opposées et du stationnement de chaque côté ;

Considérant que la rue Vanderstichelen est une rue à sens unique vers le site depuis sa jonction avec la rue Vandenboogaerde, et devient ensuite une voie à double sens avec du stationnement des deux côtés ;

Considérant que la zone du projet, rue Vanderstichelen, est encadrée par des bâtiments de gabarits R+4 (n°91) et R+2 (n°83) ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le site est mitoyen à des bâtiments industriels de gabarit R+2 ;
Considérant que le projet est entouré d'une grande école, de dépôts utilisés par une église africaine, d'un Basic-Fit avec un parking en toiture et de nombreux logements ;

Considérant que le présent projet jouxte un immeuble, sis rue Vandenboogaerde, ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un hôtel avec un parking extérieur. Le permis n'est pas réalisé ;

Considérant que le projet se situe à quelques mètres du site de Tour et Taxis et bénéficie d'un accès aisé aux transports publics environnants ;

Considérant que le site est situé dans un quartier caractérisé par une grande mixité d'affectations, comprenant majoritairement du logement, ainsi que des commerces, bureaux et équipements d'intérêt collectif ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment principal (dépôt) qui occupe la majeure partie de la parcelle ;

Considérant que la demande vise à construire un complexe de bâtiments, à front de la rue Vanderstichelen et en intérieur d'îlot (un hôtel au centre et une résidence pour étudiants en fond de parcelle), et à transformer deux bâtiments également en intérieur d'îlot ;

Considérant que le **bâtiment à front de la rue Vanderstichelen** est un immeuble mixte comportant un rez-de-chaussée commercial de 504 m² et 14 appartements ;
Qu'il s'agit d'une nouvelle construction de type mitoyen et de gabarit R+3 à R+4 en façade avant, ce qui correspond à un gabarit de R+4 à R+5 en façade arrière, étant donné la différence de niveau entre la rue et le jardin ;
Qu'au niveau -1 (rez-de-jardin) sont prévus une zone de stockage pour le supermarché et différents espaces techniques pour l'hôtel (linge sale, vestiaires, petit bureau) ;
Qu'au rez-de-chaussée est prévu un espace en front de rue accueillant un commerce de type supermarché ;
Qu'au 1^{er} étage sont prévus quatre appartements de 1, 2, 3 et 3 chambres ;
Qu'au 2^e étage sont prévus quatre appartements de 1, 2, 3 et 3 chambres ;
Qu'au 3^e étage sont prévus quatre appartements de 1, 2, 3 et 3 chambres ;
Qu'au 4^e étage sont prévus deux appartements de 3 chambres chacun et une toiture verte ;
Qu'une seconde toiture verte est aménagée au sommet de l'immeuble et comprend des panneaux photovoltaïques, les modules extérieurs de pompes à chaleur non classées des appartements et les modules extérieurs de pompes à chaleur classées de l'hôtel (quatre PAC de 10,3 kW contenant 6,5 kg de R410a et une PAC de 11,6 kW contenant 6,5 kg de R744) ;

Considérant que l'**hôtel** présente une surface de 2 208 m² et comporte 51 chambres ;
Qu'il est implanté en intérieur d'îlot, au centre de la parcelle, et constitue un nouveau bâtiment de gabarit R+1 à R+2. Il relie le bâtiment à front de rue et la résidence pour étudiants en fond de parcelle ;
Qu'au sous-sol sont prévus un espace abritant un parking à vélos de 87 emplacements superposables, soit 174 emplacements de stationnement, ainsi que huit emplacements pour vélos-cargo et plusieurs locaux techniques (ventilation, compteurs, poubelles, etc.). La construction de ce niveau nécessitera un rabattement de la nappe phréatique ;
Qu'au rez-de-chaussée sont prévus l'accueil de l'hôtel ainsi que 18 chambres d'hôtel ;
Qu'au premier étage sont prévues 22 chambres d'hôtel ;
Qu'au second étage sont prévues 11 chambres d'hôtel ainsi qu'une toiture verte intensive couvrant la moitié du bâtiment « hôtel » ;
Qu'une toiture verte extensive couvre le reste du bâtiment « hôtel » et comprend des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la **résidence étudiante** à l'arrière de la parcelle est implantée contre le mur mitoyen de l'école voisine et est de gabarit R+3. Les bâtiments existants au nord de la parcelle, abritant notamment les anciennes cuves, sont transformés et rehaussés, et servent d'extension de la résidence étudiante ;
Qu'au rez-de-chaussée sont prévus neuf kots étudiants ;
Qu'au premier étage sont prévus douze kots étudiants, quelques espaces dédiés à l'hôtel, notamment des locaux de rangement et de nettoyage, ainsi qu'un appartement d'une chambre ;
Qu'au second étage est prévue l'exacte disposition du premier étage, soit : douze kots étudiants, quelques espaces dédiés à l'hôtel, notamment des locaux de rangement et de nettoyage, ainsi qu'un appartement d'une chambre ;
Qu'au troisième étage sont prévus douze kots étudiants, une salle de fitness ainsi qu'une toiture verte extensive couvrant le nord du nouveau bâtiment ;
Que la capacité totale de la résidence étudiante est de quarante-cinq studios et deux appartements ;

Qu'en toiture sont prévus une toiture verte extensive, des panneaux photovoltaïques, les modules extérieurs des pompes à chaleur non classées des kots, le module extérieur de la pompe à chaleur classée des kots (d'une puissance de 11,6 kW et contenant 6,5 kg de R744), ainsi que les modules extérieurs des pompes à chaleur classées des espaces communs (trois unités de 3,17 kW contenant 3,5 kg de R410a) ;

Considérant que la demande vise également à transformer l'immeuble situé au sud de la parcelle en immeuble de **bureaux** (1 392 m²) ;

Qu'au rez-de-chaussée sont prévus un parking et un espace réservé à l'hôtel, comprenant la cuisine, le réfectoire et les sanitaires. Une cabine pour un transformateur de 250 kVA, ainsi que l'escalier d'accès aux espaces de bureaux, seront également présents à ce niveau. Le parking disposera de quinze emplacements pour véhicules à moteur ;

Qu'au premier étage sont prévus deux espaces de bureaux, connectés à des sanitaires communs et possédant chacun une kitchenette ;

Qu'au second étage est prévue l'exacte disposition du premier étage ;

Qu'à la toiture est prévue une toiture verte intensive comprenant des panneaux photovoltaïques ainsi que les modules extérieurs de pompes à chaleur non classées ;

Considérant que la superficie de plancher de tous les niveaux hors sol passe de 5 977 m² à 9 234 m² ;

Que 5 130 m² sont affectés aux logements (appartements et studios pour étudiants) ;

Que 504 m² sont affectés au commerce ;

Que 2 208 m² sont affectés à l'établissement hôtelier ;

Que 1 392 m² sont affectés aux bureaux ;

Implantation et gabarit des constructions

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que la majeure partie des nouvelles constructions dépasse la profondeur des immeubles voisins de référence, soit les immeubles situés aux numéros 83 et 91 de la rue Vanderstichelen, situés de part et d'autre du bâtiment à front de voirie ;

Qu'en d'autres termes, la partie arrière du bâtiment en front de voirie, le bâtiment abritant l'hôtel ainsi que celui abritant les kots étudiants dérogent à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le 3^e et le 4^e étage du bâtiment à front de voirie dépassent de plus de 3 mètres la toiture du bâtiment voisin le plus bas, situé au n° 83 de la rue Vanderstichelen (déassement de 3,83 m pour le 3^e étage et de 6,93 m pour le 4^e étage) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, la dérogation en profondeur (art. 4 du Titre I du RRU) est acceptable dans la mesure où les voisins de référence (numéros 83 et 91 de la rue Vanderstichelen) ont une profondeur relativement faible ; que la profondeur projetée de 15,6 m, incluant les terrasses, n'est pas excessive pour une nouvelle construction ;

Que cette profondeur ne devrait pas engendrer de nuisances significatives vis-à-vis du voisinage ;

Considérant que la parcelle est trop densément bâtie ;

Que seuls 16 % de la surface du terrain sont perméables ; bien qu'il s'agisse d'une amélioration de la situation actuelle et que toutes les toitures plates seront végétalisées, cette proportion reste trop faible ;

Que, pour un projet visant une démolition complète suivie d'une reconstruction, les ambitions durables et environnementales doivent être beaucoup plus élevées ;

Que, de plus, l'occupation prévue d'un hôtel de 51 chambres et d'une résidence étudiante de 45 logements laisse présager une occupation très importante des espaces en intérieur d'îlot, ainsi qu'une intensification des allées et venues et une pollution lumineuse incompatibles avec la volonté de créer des îlots apaisés ;

Que l'espace ouvert est scindé en deux, ce qui est regrettable dans la mesure où la continuité du jardin serait plus favorable à la biodiversité ;

Que la création d'un petit îlot en partie nord, risquant d'être surexploité (hôtel, logements, étudiants) et donc potentiellement générateur de nuisances sonores, n'est pas souhaitable ;

Qu'en ce qui concerne le jardin situé au sud, celui-ci constitue la continuité de deux parkings et est composé d'un espace trop réduit pour en faire un véritable jardin qualitatif ;

Considérant que la hauteur des bâtiments en intérieur d'îlot est également problématique ;

Que les gabarits de rez + 2 et rez + 3 dépassent la hauteur de certains bâtiments à front de voirie ;

Que l'intérieur d'îlot n'est pas de nature à être occupé par des bâtiments de cette taille ;

Que le bâti et l'occupation proposée en intérieur d'îlot sont au détriment des qualités paysagères ;

Que les qualités paysagères devraient être davantage prioritaires ;

Considérant que les bâtiments historiques abritant les anciennes cuves sont, selon la note explicative, maintenus et transformés ;

Que les travaux proposés, les aménagements intérieurs et les rehausses, ne reflètent pas suffisamment une volonté de conservation et de mise en valeur de ces bâtiments ;

Programme :

Bâtiment avant :

Considérant que l'activation du rez-de-chaussée du bâtiment avant par l'aménagement d'un commerce est positive ;

Que les logements aux étages ont des capacités variées et que chaque logement dispose d'un espace extérieur, ce qui est positif ;

Que les espaces des séjours ont des surfaces similaires, entre 28 et 30 m², quelle que soit leur capacité ;

Que pour les logements de trois chambres, la surface des séjours est insuffisante ;

Que la création d'un passage couvert entre la rue Vanderstichelen et l'intérieur d'îlot est positive ;

Que cette perméabilité offre une respiration et du dynamisme dans la rue ;

Que cependant, le caractère accessible au public n'est pas clairement établi, et que les fonctions proposées ne supposent pas une occupation dédiée aux habitants, ce qui est regrettable, d'autant plus que le terrain est situé dans une zone de carence en espace vert accessible au public (source : Bruxelles Environnement) ;

Bureau et parking :

Considérant que le parking proposé au rez-de-chaussée des espaces de bureaux (bâtiment A) est peu fonctionnel. En effet, il dispose de deux entrées distinctes en façade, qui servent également de

sortie. Dans ce même bâtiment, la fonctionnalité du couloir de liaison entre la zone de livraison et l'espace de stockage ne semble pas optimale ;

Hôtel :

Considérant que l'hôtel dispose de 51 chambres, ce qui est inférieur au maximum imposé par le PRAS ;

Que toutefois, deux projets d'hôtels sont en cours de construction ou d'aménagement dans le quartier, ce qui pose la question de la pertinence d'implanter un hôtel supplémentaire dans la zone ;

Résidence étudiants

Considérant que les kots étudiants sont repris dans le formulaire de demande en tant que logements à part entière ;

Qu'il s'agit de 45 studios et de 2 appartements d'une chambre ;

Que chaque logement dispose d'une cuisine et d'une salle de bain ;

Que cependant, 35 studios dérogent à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que leurs espaces de séjours ont une superficie allant de 15,3 à 18,7 m², soit des valeurs significativement inférieures aux 22 m² imposés par le RRU ;

Qu'à l'exception de la salle de fitness, au nord du bâtiment, aucun espace de séjour commun n'est prévu, ce qui est regrettable pour ce type d'établissement ;

Que le nombre de petites entités est excessif ; que, même s'il s'agit de kots étudiants, ceux-ci étant considérés comme des logements, il serait préférable d'en regrouper une partie en grands appartements afin de diversifier la typologie et d'offrir davantage de possibilités d'usage ; que cette approche permettrait une meilleure adaptabilité à l'avenir ;

Que les logements devraient être traversants pour des raisons d'habitabilité ; que les longs couloirs sombres ne constituent pas une solution satisfaisante ;

Ensemble du site :

Considérant que le terrain est situé en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que la zone de forte mixité, telle que définie par la prescription 4.1 du PRAS, autorise l'affectation des immeubles aux bureaux, sous réserve de certaines limitations ;

Que la superficie de plancher affectée aux bureaux ne peut excéder 1 000 m² par immeuble, sauf si une dérogation est accordée, permettant une extension jusqu'à 3 500 m² sous conditions ;

Que l'immeuble concerné prévoit 1 392 m² de bureaux, soit une superficie supérieure à la limite de base de 1 000 m², mais inférieure au seuil maximal de 3 500 m² autorisable sous conditions ;

Que l'augmentation de la superficie des bureaux au-delà de 1 000 m² est possible si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

Considérant que la superficie du commerce et des logements prévus est autorisée par le PRAS en zone de forte mixité ;

Considérant que les riverains ont exprimé des inquiétudes quant à l'adéquation du projet aux besoins du quartier, notamment en ce qui concerne l'équilibre entre les différentes fonctions proposées ;

Considérant que l'implantation d'un supermarché répond à une demande en commerces de proximité, bien que son impact sur les commerces existants soit une préoccupation exprimée par les habitants ;

Considérant que des fonctions plus adaptées au quartier mériteraient d'être étudiées, notamment une offre renforcée en logements permanents et diversifiés, ainsi que l'intégration d'équipements publics et d'espaces favorisant la vie sociale locale ;

Considérant que le projet pourrait mieux répondre aux besoins du quartier en intégrant une réflexion sur la mixité fonctionnelle, la mobilité et la qualité du cadre de vie, en particulier en matière d'espaces verts et de convivialité des aménagements ;

Gestion des eaux

Considérant que le projet prévoit une gestion mixte tamponnage/infiltration-évapotranspiration ; qu'une partie des eaux sont récupérée dans des cuves existantes pour réutilisation et tamponnages avant rejet à l'égout ; que le fonctionnement de ce système mixte n'est pas précisé ; que les eaux des toitures qui ne sont pas orientées vers ces cuves sont gérées par rétention au sein de toitures intensives et infiltration au sein d'un Wadi ;

Considérant que d'après le rapport d'incidences, la capacité de réutilisation est largement surdimensionnée ; que cette surcapacité peut amener à des problèmes de stagnation d'eau et d'accumulation de particules flottantes qui, à terme, peuvent entraîner une dégradation de la qualité des eaux stockées les rendant impropre à la réutilisation ; qu'il y a dès lors lieu d'affiner le dimensionnement de la capacité de réutilisation en fonction des surfaces de récoltes et des usages prévus afin d'optimiser le volume des citernes ;

Considérant que les hypothèses de dimensionnement du système de gestion des eaux ne sont pas renseignées (type de pluie de projet, caractéristiques hydrauliques des surfaces de récolte, répartition volume de réutilisation/volume de tamponnage, etc.) ; qu'il convient de vérifier que le système permet la gestion d'une pluie centennale au minimum ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que si le tamponnage avant rejet peut permettre d'atteindre ce premier objectif, il ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau ; qu'au vu de la reconfiguration complète du site, il y a lieu de revoir le système en prévoyant une capacité de gestion complète d'une pluie centennale via évapotranspiration et infiltration dans des systèmes en surface (dispositif végétalisé et/ou massif drainant superficiel) ;

Bruit

Considérant que le projet prévoit des pompes à chaleur dont l'unité extérieure est localisée en toiture ; que ces installations étant classées, le respect des normes de bruit sera évalué dans le cadre du permis d'environnement lié ; que toutefois, tant ces unités que les éventuelles mesures de protection acoustique nécessaires sont des volumes qu'il convient d'autoriser en urbanisme ; que dès lors celles-ci doivent apparaître sur les plans et les coupes ;

Eaux souterraines

Considérant que le projet comporte des infrastructures souterraines et que le rapport d'incidences indique qu'un rabattement sera nécessaire pour la réalisation de ces ouvrages ;

Considérant que dans ces conditions, les infrastructures souterraines pourraient constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval et que ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels ; qu'il y a lieu de s'assurer que ce n'est pas le cas ou qu'une solution passive (drain périphérique par exemple) est prévue afin d'éviter ces impacts ;

Biodiversité

Considérant que le projet prévoit de retrouver de la pleine terre au sein du site ainsi que la mise en place de toitures végétalisées d'épaisseurs variables ; que les caractéristiques précises de ces toitures ne sont pas connues ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation reste élevé (84%) alors que le site fait l'objet d'un réaménagement complet ; que si les toitures végétalisées participent à l'amélioration environnementale du site notamment en termes de biodiversité, elles ne compensent toutefois pas la même superficie de pleine terre végétalisée ; qu'il y a donc lieu d'augmenter la part de pleine terre au sein du projet ;

Considérant que le rapport d'incidences émet une série de recommandation en termes de biodiversité ; qu'aucun élément n'indique si ces recommandations sont suivies ; qu'il y a lieu de les suivre ;

Mobilité

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ne prévoyant que 7 emplacements de stationnement pour 61 logements, au lieu d'un par logement comme requis, et que 8 emplacements supplémentaires sont destinés aux bureaux ;

Considérant que, malgré la réservation de 45 logements aux étudiants, le nombre total d'emplacements semble insuffisant au regard de l'occupation du site, qui comprend 16 appartements, 45 studios étudiants, 51 chambres d'hôtel, un supermarché de 504 m² et des bureaux de 1 392 m² ;

Considérant que l'étude de mobilité met en évidence un taux d'occupation élevé des places de stationnement en voirie, indiquant une pression déjà existante sur le quartier ;

Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, avec la station de métro Ribaucourt (à 360 m) desservant les lignes 2 et 6, ainsi que les lignes de bus 14 et de tram 51, et qu'il est situé en zone d'accessibilité A et B du RRU, définies comme très bien et bien desservies ;

Considérant que le projet entraînera une augmentation des flux liés aux logements, bureaux et commerces, et que 7 livraisons hebdomadaires sont prévues, sans que l'impact exact des livraisons

commerciales puisse être évalué en l'absence d'informations sur les futurs occupants des surfaces commerciales ;

Considérant que les aménagements PMR ne sont pas détaillés, bien que le projet annonce leur conformité au RRU, et que seuls 2 emplacements de stationnement PMR sont prévus dans le parking du bloc A ;

Considérant que le projet compense le faible nombre d'emplacements automobile en prévoyant un nombre important d'emplacements vélo, dont des emplacements pour vélos cargo ; que toutefois ces emplacements sont situés au sous-sol, ce qui ne garantit pas un aspect aisé ; l'absence de détail et de coupe sur la rampe prévue ne permet pas de juger de sa conformité au vade-mecum vélo ni de sa praticabilité pour les vélos de grand gabarit (vélo cargo, longtail, etc.) ;

Considérant en outre que pour atteindre le nombre d'emplacements proposés, le rapport d'incidences précise qu'il s'agit d'emplacements superposés ; que ce genre d'emplacement n'est pas d'accès aisé ni adapté à tous les types de vélo ; qu'ils demandent également un recul important pour pouvoir être utilisé ; qu'il ne s'agit donc pas d'un système universel et aisé d'utilisation ;

Considérant que de tels systèmes peuvent être acceptés en complément d'une capacité déjà importante d'emplacements classiques, idéalement avec un système d'attache en U inversé ;

Considérant que la zone de livraison est prévue en intérieur mais qu'elle se situe dans la zone de manœuvre du parking ; qu'il y a lieu de s'assurer que les opérations de chargement/déchargement peuvent se réaliser sans entrer en conflit avec les utilisateurs du parking ;

Considérant que le projet s'appuie sur une réduction volontaire du stationnement automobile, alignée sur la politique régionale favorisant les modes actifs et les transports publics, mais que cette approche ne prend pas en compte la présence probable de résidents motorisés, risquant ainsi d'accentuer la pression sur le stationnement en voirie ;

Conclusion :

Considérant que le projet vise à revaloriser un site actuellement occupé par un entrepôt à l'abandon en proposant un ensemble mixte intégrant des logements étudiants, un commerce, des bureaux et un hôtel ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone de forte mixité mais qu'il soulève plusieurs interrogations quant à son impact sur l'équilibre fonctionnel du quartier ;

Considérant que la densité du bâti, la gestion des espaces verts, l'intégration paysagère et les aspects liés à la mobilité nécessitent des ajustements pour mieux répondre aux attentes locales et aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant ce qui précède ainsi que l'avis défavorable du Bouwmeester Maitre Architecte et les remarques formulées par les riverains, qui mettent en évidence la nécessité d'une réflexion plus approfondie sur certains aspects du projet afin d'assurer un aménagement cohérent et adapté au contexte urbain ;

Considérant que, dans sa configuration actuelle, le projet ne répond pas pleinement aux exigences du bon aménagement des lieux et qu'il mériterait des adaptations pour mieux s'intégrer à son environnement.

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

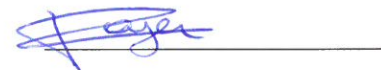
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

