

Objet n°1 : 08 :30 – report Chaussée de Waterloo 567 – PERMIS MIXTE - PU2023/330-315/567-569 - [SE - PC] - PE2024/10-CL1B

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

Demandeur/Aanvrager: **BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT**

Objet / Betreft: **Démolir un supermarché et ses parking hors sol et construire un ensemble d'immeubles comportant 52 appartements, un commerce et un équipement d'intérêt collectif autour d'une venelle intérieure privée avec parking et caves au sous-sol**

PRAS: **liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants**

PPAS: **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).**

Motifs / Motieven :

- **application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)**
- **application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)**
- **application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)**
- **application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)**
- **dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)**
- **application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

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

Objet / Betreft: **Utilisation des installations suivantes : parking couvert (67 emplacements), supermarché/hypermarché (2.158 m²), ventilateur (22.600 m³/h), bassin d'orage (220 m³), 3 pompes à chaleur (2 x 27TéqCO₂ + 1 x 9,7 TéqCO₂) et 3 transformateurs statiques (250 kVA, 1000 kVA, 1250 kVA).**

Motifs / Motieven :

- **1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**
- **1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **29/02/2024 - 29/03/2024**

Réactions / Reacties: **176**

Commission de Concertation / Overlegcommissie :

Séance publique du / Openbaar zitting 17/04/2024

Délibération du / Beraadslaging van 24/04/2024

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),

DÉCIDE à l'unanimité [par 6 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention(s)] d'émettre l'avis suivant :

REPERAGE :

Attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en liserés de noyau commercial, zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

Attendu que l'immeuble se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Que les immeubles existants ne sont pas repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale établi par la Direction des Monuments et des Sites ;

Que l'immeuble, s'apparentant davantage à un « vestige de l'archéologie industrielle », chargé d'un certain intérêt historique, est mentionné à ce titre dans la notice d'introduction historique et urbanistique (ou « notice de rue ») à l'inventaire du patrimoine architectural;

Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles a introduit une demande de classement de l'ancienne patinoire « Royal Rinking » en date du 3 juillet 2018 ;

Vu le rapport patrimonial réalisé par l'administration en charge du patrimoine le 29 mai 2018 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) sur cette demande de classement émis en séance du 14 novembre 2018 et formulé comme suit :

Que la CRMS a estimé que l'intérêt patrimonial était insuffisant pour justifier une mesure de classement mais que ce n'est pas pour autant qu'elle estime que le bâtiment mérite une démolition ; sa structure métallique pourrait valablement participer à une opération de reconversion et de (re)composition urbanistique et architecturale. La patinoire ayant été construite vers 1910, on ne peut parler d'une charpente exceptionnelle d'un point de vue de l'histoire de l'architecture et de l'ingénierie, vu son utilisation assez tardive et les modifications transformant l'ancienne patinoire en garage puis en supermarché ont altéré la perception du volume intérieur originel avec une modification structurelle profonde suite à la suppression des bas-côtés et à la division horizontale de la halle centrale. La façade principale, chaussée de Waterloo, qui elle aussi témoignait de cette typologie particulière a presque complètement disparu lors de la transformation de 1948 ;

Vu le rapport de synthèse réalisé par l'administration en charge du patrimoine dans le cadre de la demande de classement le 28 novembre 2018 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 février 2019 de ne pas entamer la procédure de classement de l'immeuble sis chaussée de Waterloo 567-569 à Ixelles en l'absence d'intérêt patrimonial et, en outre, de ne pas soutenir la proposition de la CRMS de reprendre le bien en notice individuelle, confirmant la simple mention, pour « mémoire », du bien dans la notice d'introduction historique et urbanistique (ou « notice de rue ») de l'inventaire du patrimoine architectural, le bien ne présentant plus une qualité intrinsèque architecturale, esthétique et/ou urbanistique suffisante ;

Vu la demande d'inscription sur la liste de sauvegarde introduite par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Ixelles en date du 6 mars 2019 ;

Vu que cette demande d'inscription sur la liste de sauvegarde n'a pas été suivie à ce jour d'une décision du Gouvernement ;

Vu la demande de permis n°2017/24 (09/PFD/615575) tendant à démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (90) comprenant du commerce (523 m²) et des bureaux (211m²) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée, retirée par le demandeur ;

SITUATION DE DROIT :

Considérant que le projet se développe sur une parcelle traversante entre la chaussée de Waterloo et la rue Léon Jouret;

Considérant qu'elle est actuellement entièrement construite et occupée par une grande surface commerciale et son parking;

Considérant que l'immeuble existant de deux niveaux sur le site totalise 7.280 m² de commerce;

Que l'immeuble présente les caractéristiques d'un immeuble industriel ayant subi des transformations importantes au cours du temps ;

OBJET :

Attendu que la demande de permis d'urbanisme vise à démolir un supermarché et ses parking hors sol et construire un ensemble d'immeubles comportant 52 appartements, un commerce et un équipement d'intérêt collectif autour d'une venelle intérieure privée avec parking et caves au sous-sol ;

Attendu que la demande de permis d'environnement de classe 1B vise l'utilisation des installations suivantes : parking couvert (67 emplacements), supermarché/hypermarché (2.158 m²), ventilateur (22.600 m³/h), bassin d'orage (220 m³), 3 pompes à chaleur (2 x 27TéqCO₂ + 1 x 9,7 TéqCO₂) et 3 transformateurs statiques (250 kVA, 1000 kVA, 1250 kVA) ;

PROCEDURE :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de Permis Mixte d'urbanisme et d'environnement;

Considérant qu'en cas de refus du Permis d'Urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le Permis d'Environnement, et inversement ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis ;

Considérant que ce rapport a été déclaré complet ;

Que celui-ci ne relève pas d'incidences significatives du projet sur l'environnement existant ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une enquête publique et d'une commission de concertation pour les motifs suivants:

- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
 - (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
 - 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

- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
 - application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)
- application de l'art. 153 §2.a) 2 & 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de l'article 207 du COBAT (inventaire transitoire)
- application de l'art 21 du COBAT

Attendu que 176 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique ;

- que les réclamations et observations faites en séance portent notamment sur le fait :

De manière générale,

- le projet est contraire aux lignes directrices définies en Région bruxelloise de par la surdensification de l'îlot,
- l'insuffisance en termes d'infrastructures publiques et d'équipements collectifs, ils constatent que le quartier a besoin d'équipements collectifs (écoles, crèches, lieux de culture, de loisirs et de transports publics) alors que la halle offre des opportunités de reconversion – le projet ne répond pas aux besoins du quartier ;
- la création de deux îlots ;
- les nombreuses dérogations insuffisamment motivées ;
- le projet fait fi de la durabilité et du bon aménagement des lieux ; l'entreprise souhaite "exprimer visuellement l'économie circulaire des structures restaurées" — c'est à dire le 12 fermes en acier à des fins "décoratives". Les autres matériaux démolis et les terres et fondations qui seront excavées ne seront pas ou peu valorisés.
- le mépris pour le patrimoine et l'histoire du quartier, le promoteur parle de « reconversion » du « Royal Rinking », alors qu'il s'agit d'une opération de démolition-construction, le précédent créé nuirait à tous les Bruxellois ; qu'aucune étude historique sérieuse n'a été réalisée ;
- que les réclamants rappellent :
 - l'annonce de la Secrétaire d'Etat à l'urbanisme, Madame Ans Persoons, sur son intention d'adopter une vaste réforme du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), réforme qui prévoit de n'autoriser la démolition de bâtiments existants qu'en des circonstances « exceptionnelles » ;
 - l'étude de Perspective prouvant que la commune d'Ixelles est en déficit d'équipement sportif par rapport à la moyenne bruxelloise ;
 - la condamnation de la région bruxelloise par l'Europe pour inaction climatique ;
 - le P/S moyen en région bruxelloise est de 1, le projet prévoit 2.09, il devrait à tout le moins ne pas dépasser le P/S existant : 1.63 ;
- qu'ils dénoncent :
 - un projet qui aura pour conséquence une perte d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement pour les immeubles situés aux alentours, ce qui est source de conflit et de stress pour les habitants actuels et futurs ;
 - la hauteur trop importante des murs mitoyens qui doivent être rehaussés pour la nouvelle construction, générant des pertes de vue ;

- la démolition systématique des immeubles en béton des années 50 plutôt que la récupération des matériaux nobles comme cela se faisait par le passé ; ils se questionnent sur la pérennité des immeubles projetés ;
- les nuisances éventuelles générées par les installations techniques telles que le placement de 3 pompes à chaleur concentrées à l'angle de la parcelle, côté rue Léon Jouret ;
- le caractère fermé du projet qui se veut pourtant ouvert sur la ville par la réalisation de la rue intérieure privée ;
- le développement de logement pour revenus moyen et supérieur : ils demandent la réalisation d'un pourcentage de logements accessibles à tous ;
- qu'ils craignent :
 - pour la sécurité de leur habitation, le projet facilitant les intrusions;
 - la durée du chantier annoncée pour 3 ans;
- qu'ils estiment :
 - qu'amener des parkings et sorties sur les rues autour de la plaine de jeux ne modifie durablement la qualité de l'air et le calme de cet endroit où le trafic est mesuré ;
 - que le nombre d'emplacements de parkings projetés est pour certains totalement insuffisant et devrait répondre aux besoins du quartier saturé, les habitants ne pouvant plus trouver de place de parking en voirie; Il s'agit d'un quartier qui n'est pas bien desservi par les transports en commun ;
 - que la façade présente une architecture sans personnalité. L'aspect esthétique de la nouvelle façade, au lieu d'être un rappel de l'ancienne, choque par son manque d'authenticité. Son style prétentieux est déjà dépassé ;

D'un point de vue patrimonial :

- qu'ils demandent la préservation de la halle historique du « Royal Rinking » et de ses façades Art déco, la récupération de quelques morceaux de l'ancienne halle métallique pour les intégrer comme ornements décoratifs au projet est totalement insuffisant ;
- qu'ils rappellent que dans son avis, la Commission royale des Monuments et des Sites a présenté les arguments qui allaient décider de ne pas classer comme Monument l'ancien rinking mais que l'avis se poursuit comme suit « Ce n'est pas pour autant qu'elle estime que le bâtiment mérite une démolition ; sa structure pourrait valablement participer à une opération de reconversion et de (re)composition urbanistique et architecturale. »
- qu'ils prennent pour exemple la reconversion d'un bâtiment identique à Saint Gille en galerie d'art ;

En ce qui concerne l'intérieur d'ilot :

- qu'ils s'opposent à la construction en intérieur de l'ilot d'un quartier résidentiel avec sa nouvelle rue privée et à l'apparition d'une véritable « gated community » ;
- qu'ils estiment qu'ériger un nouveau quartier résidentiel en intérieur d'ilot est contraire au bon aménagement des lieux et que les travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot doivent favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre
- qu'ils rappellent :
 - un arrêt du Conseil d'État rappelle l'importance que revêt la promotion de la verdurisation des intérieurs d'ilots : « lorsqu'un projet de construction destiné à du logement porte atteinte à l'intérieur d'un ilot, l'autorité doit examiner cette atteinte en connaissance de cause et lui donner une justification en exprimant, dans la motivation du permis délivré, pourquoi cette atteinte est nécessaire et opportune et en quoi le projet permet, en dépit de cette atteinte, de minimiser son incidence sur les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'ilot en cause » (C.E., Bultot, n° 239.756 du 31 octobre 2017).
 - Un avis défavorable que la Commission a rendu le 8 octobre 2019 à propos du projet de centre de conférences MCE entre les rues Campenhout et de l'Aqueduc : S'agissant de l'aspect construction en intérieur d'ilot, la Commission jugea dans cette affaire que « la proposition d'installer des habitations telles que présentées en intérieur d'ilot [était]

contraire au principe de bon aménagement des lieux et que la transformation des immeubles existants en un complexe de logement impos[ait] l'amélioration de l'intérieur d'îlot et une adaptation du projet aux besoins de l'affectation proposée, en matière d'équipement et d'espaces verts». Ce raisonnement peut a fortiori s'appliquer dans la présente affaire.

- qu'ils dénoncent
 - le fait que les maisonnettes sont articulées sur une rue intérieure trop étroite, telles des rues médiévales du centre ville, ce qui ne correspond pas à la largeur des rues du quartier et que la ruelle intérieure étant surélevée, les maisons au centre de l'îlot auraient leur 'rez-de-chaussée' situé au 1er avec leurs pièces de jour en vis-à-vis direct avec les chambres et salles de bain des riverains ;
 - que ces nouveaux îlots présenteront des façades arrière beaucoup trop rapprochées des immeubles existants et qu'un nombre aussi important de nouveaux habitants est source de nuisances sonores;
 - que les arbres prévus dans certains endroits ne règlent pas le problème de vis-à-vis ;
 - le fait que la construction en intérieur d'îlot reste illégitime et contraire à la convention Brugmann ; cette convention implique que les parcelles que G. Brugmann céda ne peuvent être bâties sur plus de 60% de leur surface. L'article 3, alinéa 2 de l'arrêté royal du 12 juillet 1902 précise en effet que: « Les constructions à ériger sur ces terrains ne pourront occuper plus de trois cinquièmes de la surface totale de chaque lot, sauf pour les terrains d'angle qui pourront être bâtis sur les quatre cinquièmes de leur étendue».
 - aujourd'hui encore, le service de l'Urbanisme de la Commune d'Ixelles signale aux Notaires instrumentant des ventes immobilières dans le quartier l'existence de cette « Convention Brugmann (A.R 12 juillet 1902 et A.R. du 2 mai 1904) » ;

D'un point de vue affectation commerciale :

- que le projet de la galerie commerçante traversante, sous verrière risque de ne pas marcher vu que toutes les galeries existantes se vident ;
- qu'il est illusoire de prévoir une surface commerciale de 2200m² avec tous les inconvénients de charroi que cela comporte alors que dans un périmètre de +/-500 m il y a un certain nombre de grands et moyens commerces qui se vident depuis quelques années.
- que le promoteur utilise à tort la prescription 0.9 du PRAS et sa clause de sauvegarde qui ne peut plus être appliquée, dès lors que l'immeuble existant est démolit et que la nouvelle construction n'est pas similaire à l'existant ;

D'un point de vue procédure :

- qu'ils constatent que le dossier est incomplet ce qui empêche la commission d'émettre un avis:
 - absence de l'avis du BMA dans le dossier alors que le projet totalise plus de 5000 m² ;
 - absence d'étude d'impact des vis-à-vis pour les habitants de l'îlot de par la création de deux nouveaux mini-îlots
 - absence du plan « A123_MAP_Plans des installations classées_Molière_20231113 » qui référence les groupes d'extraction des parkings ;
 - absence d'étude d'ombrage objective et quantifiée. L'équinoxe ne peut être considéré comme une période représentative ;
 - absence d'une étude acoustique représentative permettant d'attester le non-dépassement des valeurs règlementaires pendant les périodes de jour, soirées et nuit ;
 - absence de spécifications concernant les panneaux solaires photovoltaïques : rien ne garantit que le nombre de pompes à chaleur ne sera pas revu à la hausse ;
 - absence de note explicative de calcul des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion de l'eau ;
 - absence d'un avis favorable des pompiers, seule la demande d'avis figure sur openpermît ;
 - absence d'étude d'impact du projet en termes d'émissions de carbone et d'énergie grise ;
 - absence de bilan carbone ;
 - absence d'informations sur les nuisances sonores cumulées du projet et des immeubles existants ;
 - absence d'impact cumulé des projets et des nouvelles constructions dans le quartier ;

- le constat que les cartes et mesures dans le RI concernent un site à Schaerbeek ;
- qu'ils constatent des irrégularités au niveau de de l'enquête publique :
 - absence de vue axonométrique sur le terrain ;
 - absence de mention sur les avis d'enquête publique de ce que le projet déroge à l'article 13 du Titre 1er du RRU (maintien d'une surface perméable).
- que certains riverains (8) sont favorables au projet car celui-ci est essentiel car il va améliorer l'espace public, il respecte l'environnement, les nouveaux commerces vont dynamiser le quartier
- que le remplacement de la grande toiture par une verrière améliore la vue des riverains en intérieur d'îlot ;

Considérant que, concernant l'évocation par certains riverains de l'absence d'axonométrie sur le site, l'article 6 du CoBAT stipule notamment que « les dossiers sont accessibles jusqu'à 20 heures au moins un jour ouvrable par semaine » et « quiconque peut exprimer ses observations et ses réclamations par écrit, notamment par courrier électronique, ou, au besoin, oralement, avant la clôture de l'enquête publique » ;

Que ces dispositions du CoBAT constituent des modalités minimales, étant entendu que « le Gouvernement ou les Communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation » ;

Que c'est en application de cette habilitation législative que le Gouvernement a adopté un arrêté du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques (M.B., 17 mai 2019) ;

Que suivant l'article 13 de cet arrêté, « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plateforme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Que, suivant l'article 3 dudit arrêté, « pendant toute la durée de l'enquête, le dossier complet qui en est l'objet peut être consulté par toute personne à l'administration communale chaque jour d'ouverture au public entre 9 heures et 12 heures et, au moins un jour de la semaine, éventuellement sur rendez-vous, en soirée, jusqu'à 20 heures » ;

Que, suivant l'autorité de tutelle interrogée sur le sujet, la possibilité de consultation du dossier complet auprès de l'administration communale suffit à garantir les droits des administrés ;

Considérant que l'affichage des avis d'enquête sur et autour du bien, réalisé au moins 72 heures avant le début de l'enquête publique, a été fait conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale relatif aux enquêtes publiques ;

Qu'en l'espèce, les documents de la demande étaient bel et bien accessibles au public auprès de la Commune durant les heures de consultation et ainsi que sur openpermit suivant les modalités reprises dans l'avis d'enquête publique ;

Vu les initiatives du demandeur de permis afin d'informer, hors procédure, les riverains par l'envoi d'un toutes-boîtes et la tenue d'une réunion d'information ;

Considérant pour le surplus que, compte tenu du résultat de l'enquête publique, l'absence d'axonométrie n'a pas eu pour effet de mettre à mal l'effet utile de celle-ci au regard du nombre important de réclamations reçues ;

Considérant que des différences de mètres carrés persistent entre les différents documents du dossier (Annexe 1, RI) ;

AVIS d'INSTANCES

vu l'avis favorable du Bouwmeester du 3/09/2023 dont la conclusion est la suivante :

Compte tenu de son histoire, ce projet souffre indéniablement d'un climat d'attentes, de contraintes et de critiques où il n'est pas évident de parvenir à une solution de manière détendue. Alors que les projets précédents étaient définis par la maximisation de la densité, il y a maintenant une proposition équilibrée qui comprend également d'autres intentions et ambitions, et c'est une différence importante. Le nouveau projet tire parti des typologies au grain beaucoup plus large qui existent historiquement dans les îlots de ce quartier d'Ixelles pour concevoir les nouveaux logements comme un seul ensemble et pour créer une forme de logement atypique qui enrichit le quartier environnant en termes de diversité de l'offre. BMA soutient ce choix comme juste, mais pense que l'élaboration architecturale mériterait un peu plus de caractère, comme indiqué plus haut.

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/09/2023;

SITUATION PROJETEE :

TRAVAUX

Attendu que la demande vise les actes et travaux suivants :

- le démontage de la structure de la halle et des éléments adjacents du bâtiment principal afin de libérer des zones de pleine terre,
- la construction d'un nouveau front bâti le long de la chaussée de Waterloo (n°567-569) composé de 3 niveaux (RDC + 3 + P),
- la construction d'un nouveau front bâti le long de la rue Léon Jouret (n°18) composé de 3 niveaux (RDC + 3 + P)
- la reconstruction de la halle à l'intérieur de l'îlot avec réutilisation de sa structure d'origine : la structure en acier sera restaurée et réutilisée pour la toiture des bâtiments et permettra d'habiller partiellement la rue intérieure,
- la réduction du parking de 93 à 67 places de voiture avec entrée du parking implantée sur la chaussée de Waterloo et la sortie rue Jouret., contrairement à la demande précédente qui prévoyait les entrées / sorties rue Léon Jouret.
- la création d'espaces paysagers d'une superficie totale de 1915 m², dont environ 830 m² de pleine terre fertile et absorbante autour des bâtiments, sur l'ensemble de la parcelle.

DEMOLITION ET PATRIMOINE

Considérant que la démolition de l'ensemble n'est justifiée par le demandeur que par le programme projeté et le fait que l'immeuble ne répond pas aux normes actuelles ;

Considérant que le hangar et ses annexes occupent toute la parcelle ; que le site nécessite une restructuration qualitative ;

Considérant que le creusement du parking en sous-sol ne permet pas de maintenir un rôle structurel aux fermes en acier qui ne joueront plus qu'un rôle décoratif au sein d'un nouvel immeuble implanté en intérieur d'îlot ;

Que l'îlot est prioritairement résidentiel, composé de parcelles de typologie bruxelloise (front de rue bâti et zone de cours et jardins en intérieur d'îlot), à l'exception de ce complexe, qui traversait déjà la parcelle, d'une rue à l'autre, en la couvrant entièrement;

Que la démolition de cet ensemble devrait en principe permettre de développer un projet plus respectueux de l'intérieur de l'îlot, alors que le projet y maintient une emprise excessive des constructions ;

GABARIT

Description :

Considérant que le projet se divise en 6 blocs disposés autour de la rue intérieure;

Considérant que le P/S passe de 1,63 à 2,09 ;

DÉROGATIONS :

Attendu que la demande déroge :

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

MOTIVATIONS :

Immeubles à front de rue

Attendu que le projet est compris, rue Léon Jouret, entre un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée surélevé surmonté d'une toiture à versant côté gauche et d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture plate côté droit;

Que, chaussée de Waterloo, le projet est compris entre un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant côté gauche et d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant côté droit;

Que le demandeur estime que l'immeuble voisin de droite est anormalement bas dans ce tronçon de la chaussée et ne peut servir de référence;

Qu'il fait partie d'une enfilade de 4 immeuble dont les hauteurs sous corniches sont quasi alignées avant le bâtiment formant l'angle plus élevé ;

Que cette hauteur n'est par conséquent pas anormale, qu'il y a lieu de prendre cet immeuble comme immeuble de référence ;

Considérant que, à front de la chaussée de Waterloo, les immeubles, disposés de part et d'autre d'une arche monumentale donnant accès à la rue intérieure présentent 3 étages sur rez-de-chaussée et un étage en retrait;

Considérant que les immeubles rue Léon Jouret, présentent 3 étages sur rez-de-chaussée avec un étage en retrait ;

Que ces retraits concernent les façades avant et latérale des deux immeubles, la façade arrière étant en partie continue et présente de ce fait un volume de 4 étages ;

Que les étages en retrait dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ils dépassent la hauteur de toiture des immeubles de référence;

Que, chaussée de Waterloo, l'immeuble, pour la partie à l'alignement, déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3 m l'immeuble de référence le moins haut ;

Que le projet, côté chaussée de Waterloo, déroge à l'article 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la partie centrale de l'immeuble dépasse les hauteurs de façades des immeubles voisins;

Que l'immeuble rue Léon Jouret déroge également à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le projet ne tient pas compte de la pente de la rue ;

Que la hauteur projetée, même si elle s'intègre mieux que la demande précédente aux gabarits des immeubles voisins de l'îlot, reste importante vu la largeur de la parcelle concernée (46 m et 58 m);

Que, chaussée de Waterloo, aucune variation de hauteur n'est prévue sur des largeurs de façade de 20 m et 18 m, hormis l'arche centrale ;

Que, côté rue Léon Jouret, si la hauteur de façade est également quasi continue sur la largeur de la parcelle, le projet propose un rythme parcellaire dans la composition de la façade ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur, le gabarit des immeubles voisins, tant chaussée de Waterloo que rue Léon Jouret au rez-de-chaussée ;

Que le projet prévoit, aux étages, d'aligner le projet aux gabarits des immeubles voisins sur une certaine largeur mais que, au-delà, le projet est toujours plus profond que les deux immeubles voisins de références ;

Que, les immeubles présentent en effet des retraits successifs pour atteindre la profondeur maximale, le dépassement variant côté Waterloo, côté gauche, de 4,70 à 10 m et, côté droit, de 7,30 m ;

Que, chaussée de Waterloo, ces retraits successifs sont distants des limites mitoyennes de 5,70 à 11 m côté gauche et à 7,25 m côté droit ;

Considérant que ce dépassement rue Léon Jouret est de 9,70 m, côté droit ; que les distances par rapports aux limites mitoyennes variant de 3 m à 6 m ;

Que ces retraits sont faibles de ce côté de l'îlot à proximité de l'angle ; que l'impact volumétrique de ce côté sera plus important et négatif pour les immeubles voisins ;

Considérant que ces immeubles, et particulièrement l'immeuble de droite rue Léon Jouret, présentent toujours un gabarit en profondeur trop important par rapport aux gabarits moyens de cet îlot ;

Que malgré les retraits, les gabarits, dépassant la profondeur admissible ont cependant un impact sur les immeubles voisins ;

Qu'en outre, le gabarit des façades arrière des deux immeubles est plus important car le 4^e étage n'est pas implanté en retrait, augmentant d'autant l'impact volumétrique des immeubles sur l'intérieur d'îlot ; Que les façades arrière présentent peu de percement ;

Considérant que le projet nécessite des rehausses de murs mitoyens principalement en toiture mais aussi de 1,48 m de profondeur sur la hauteur du projet côté gauche chaussée de Waterloo ;

Que cette rehausse aura un impact négatif sur l'immeuble voisin ;

Considérant que les logements bénéficient de terrasses ;

Considérant que les immeubles, à front de rue côté Léon Jouret, développent des terrasses côté rue ;

Que la terrasse en toiture côté droit rue Léon Jouret n'est cependant pas conforme au code civil créant des vues intrusives sur les parcelles voisines ;

Considérant que, chaussée de Waterloo, des terrasses se trouvent au niveau des limites mitoyennes sur 3 niveaux et en toiture ;

Que ces terrasses, côté gauche ne sont pas conformes aux dispositions du code civil ;

Que ces terrasses devraient être réduites afin de limiter les vis-à-vis gênants et vues plongeantes sur les parcelles voisines ;

Considérant que les éléments techniques et les cabanons d'ascenseur ne sont pas intégrés aux toitures, ce qui déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU, seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes pouvant dépasser le gabarit de la toiture ;

Que cette dérogation est justifiée par la difficulté technique d'intégrer cet éléments lorsque l'immeuble présente des toitures plates ;

Que cependant 3 pompes à chaleur sont placées en toiture de la rue Léon Jouret côté droit ; que l'implantation de ces éléments plus au centre de la toiture aurait le mérite d'éloigner les nuisances sonores éventuelles des immeubles voisins ;

Intérieur d'îlot

Considérant que deux blocs résidentiels sont construits en intérieur d'îlot ;

Que ces constructions ont un gabarit de R+1+toiture à versant ;

Que le projet préserve le gabarit et le volume de toiture de la halle d'origine ;

Que le projet conserve les structures métalliques industrielles, comme éléments de décor ;

Que ces deux immeubles dérogent aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de par leur position en intérieur d'îlot;

Que même si l'application de l'article 4 §, 1^o qui impose le respect de la profondeur des trois quarts de la parcelle est difficilement applicable vu la configuration des lieux, le §1, 2^o reste d'application, le projet ne pouvant dépasser l'immeuble voisin le plus profond;

Considérant que les logements sont articulés sur une rue intérieure assez étroite et qu'ils se développent au 1er étage avec les pièces de vie en vis-à-vis avec les immeubles voisins

Considérant que l'emplacement des commerces ne permet pas aux logements de bénéficier des jardins et que de ce fait les espaces extérieurs engendrent de nombreuses terrasses ;

Que l'ajout de terrasses tout le long de la halle centrale n'est pas admissible en intérieur d'îlot vu leur impact et les vis-à-vis créés ;

Que ces constructions ont un impact important en intérieur d'îlot et sur les parcelles voisines tant au niveau des vues que des nuisances sonores ;

Considérant que la distance entre l'immeuble et les limites mitoyennes varie de 5,80 m à 17 m côté Jean Baptiste Colyns et place Charles Graux et 7.20 m côté rue Renier Châlon;

Que les baies de fenêtre prévues dans les logements le long de la halle présentent des dimensions importantes, s'agissant de porte-fenêtre ; Que le vis-à-vis est par conséquent trop important et de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles implantés plus particulièrement à front de la rue Renier Chalon ;

Qu'une transformation de cette ampleur aurait donné l'occasion d'intégrer mieux le projet au tissu urbain existant;

Que le projet nuit aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;

Considérant que le parking recouvre une grande partie de la parcelle hormis deux zones de pleine terre le long des axes mitoyens ;

Considérant que le creusement du parking pour répondre à la densité projetée va nécessiter d'extraire environ 15.600 m³ de déblai ;

Considérant que la zone de cours et jardins représente une superficie de 882 m² dont 830 m² de pleine terre, soit plus de 50 %, la superficie du terrain étant de 4.471 m² et l'emprise des immeubles hors sol de 3581 m², la superficie imperméable étant de 3640m² ;

Que le projet modifié ne déroge pas à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la partie perméable est supérieure à 50 % de la zone de cours et jardins;

Que cette conformité est néanmoins due à l'emprise importante des immeubles projetés ;

Que le projet prévoit 962 m² de toiture végétalisée et 460m² de noues pour la gestion de l'eau à la parcelle ;

Vu le plan d'aménagement des plantations joint au dossier ; que le projet, par la construction d'un complexe résidentiel agrémenté de deux zones de jardins en pleine terre, tente de répondre au respect de la prescription 0.6 du PRAS qui prescrit que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Que la zone de cours et jardins est insuffisante, que la présence de noues vient encore la réduire ;

Que, vu la démolition des immeubles existants et la taille de la parcelle concernée, malgré les améliorations apportée aux parties de pleine terre par rapport aux projets précédents, le projet devrait veiller au respect des dispositions de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol et donc dédensifier significativement l'intérieur d'îlot;

AFFECTATION :

Considérant que le projet prévoit de reconstruire un ensemble d'immeubles à appartements (52) comprenant 2485m² de commerces (deux commerces de 1.721 m² et 529 m² en ce compris une aire de livraisons de 91 m²) et un équipement d'intérêt collectif de santé (258 m²) au rez-de-chaussée, articulés autour d'une rue intérieure privée, ainsi que 68 emplacements de parking en sous-sol (répartis suivant le plans en 41 emplacement privés et 26 emplacements pour le commerce)

Considérant que les cellules commerciales disposent d'un éclairage naturel sur le jardin ; que pour le grand local commercial, il s'agit d'une série de fenêtre en hauteur empêchant les vues directes qui ne permet pas d'en tirer parti ;

MOTIVATIONS

Considérant que de manière générales, les affectations commerce et équipement sont conformes aux dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol;

Considérant que les commerces sont possibles en liseré de noyau commercial, la superficie de plancher affectée au commerce étant limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m² ; que l'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'en situation existante, l'immeuble commercial présente 7280 m² ;

vu l'article 0.9 du PRAS qui dispose que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Que ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
- 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant que le projet ne prévoit pas d'accroissement de superficie, la superficie de ce commerce étant réduite à 2485 m² ; que dès lors la prescription 0.9 ne trouve pas à s'appliquer dans le présente demande ;

Que cependant, vu des dérogations de volume sollicitées, le projet prévoit une densité de logement trop importante par rapport aux lieux et à l'îlot ;

Que la superficie d'équipement d'intérêt collectif est insuffisante vu l'ampleur du projet et des besoins du quartier ; qu'il conviendrait de plus de prévoir un équipement de quartier ;

Que le rapport P/S proposé (2.09) est important et génère une densification du site trop importante, et ce particulièrement en intérieur d'îlot ; qu'il dépasse largement la situation existante (1.63) ;

FAÇADES AVANT

Considérant que la parcelle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions;

Considérant que la façade, chaussée de Waterloo est composée d'une « Grande Arche » en pierre, le reste de la façade étant composé de grands cadres verticaux de pierre naturelle claire agrafés, les baies vitrées étant en aluminium ;

Que le rez-de-chaussée présente un mur-rideau vitré d'une hauteur de 4 mètres et la porte basculante de l'accès au parking est revêtue d'une tôle identique aux éléments métalliques du mur-rideau.

Que les étages en retrait sont revêtus de briques en terre cuite claire, de même tonalité que la pierre de façade ;

Considérant que la façade, côté rue Léon Jouret est découpée en plusieurs entités par l'utilisation de brique en terre cuite, dans différentes couleurs et textures ;

Que la façade comprend de grandes terrasses exposées au sud, des portes-fenêtres et des bow-windows en saillie ;

Que les éléments métalliques de la façade tels que les garde-corps et les grilles sont conçus dans une tonalité métallique chaude ; que les menuiseries sont en aluminium laqué de la même teinte.

Considérant que le projet prévoit des bow-windows en saillie de 0,80 m ;

Que la saillie est conforme au règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal ;

Considérant cependant que l'un des bow-windows se situe à moins de 3 m du niveau du trottoir, en dérogation au Règlement sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles ;

Que la façade rue Léon Jouret respecte le rythme parcellaire de la rue ;

Considérant que, pour l'immeuble chaussée de Waterloo, les proportions des baies, parfois de grandes dimensions, s'écartent des caractéristiques architecturales des immeubles voisins ;

Que l'arche centrale est peu lisible, du fait qu'il s'agit d'un accès privé et non de l'accès aux activités commerciales ;

Que la structure métallique de la halle utilisée en décor et la reproduction de l'arche en façade sont une réinterprétation du volume existant ;

MOBILITE

Considérant que le sous-sol comprend un parking de 67 emplacements ;

Que le nombre d'emplacements déroge aux dispositions du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un ratio de 0.78 emplacement de parking par logement est un ratio acceptable car raisonnable et justifié au vu du contexte ;

Que 41 emplacements sont destinés aux logements (52) et 26 emplacements pour les commerces ;

Considérant que l'entrée du parking est située chaussée de Waterloo et que la sortie, mais aussi l'aire de livraison pour le plus grand commerce s'effectuent rue Léon Jouret ;

Que la rue Léon Jouret est une rue résidentielle contrairement à la chaussée ;

Que l'air de livraison n'accueillera aucun camion et sera uniquement utilisé par des camionnettes ;

Que par conséquent, le type de commerce doit être prévu en conséquence ;

Considérant qu'en situation de droit, la rue Jouret était utilisée pour les livraisons du commerce existant ;

Considérant qu'en termes de mobilité, le site est localisé en zone C d'accessibilité du RRU ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 comprend 109 emplacements vélos réservés aux habitants des logements :

- 9 emplacements simples, 48 en double hauteur (2 x 24) et 8 pour vélos cargos dans le local Chaussée de Waterloo ;
- 44 emplacements simples dans le local Jouret ;

Que le projet prévoit 32 emplacements vélos dont 5 pour des vélos cargos réservés aux clients des commerces ;

Considérant que les emplacements à double étage ne sont pas à privilégier au regard de la superficie importante du projet ;

Considérant que les emplacements vélos dédiés aux commerces ont été positionnés au détriment des espaces verts du site ;

Considérant que les emplacements publics situés en voirie ne font pas partie intégrante du projet ;

Considérant que les modifications apportées au stationnement pour vélos lors de l'instruction du dossier ne permettent plus de déterminer le nombre et la localisation des emplacements réservés aux employés des commerces ;

Considérant qu'idéalement, ces emplacements et les emplacements situés en hauteur dans les locaux vélos dédiés aux logements devraient être installés dans le parking en lieu et place de certains emplacements pour voiture ;

Considérant que le ratio voiture/logement est de 0.78 et conforme aux recommandations de Bruxelles Environnement ;

Considérant que ce ratio peut difficilement être inférieur à celui actuellement prévu ;

Considérant que les emplacements PMR sont de même dimension que les emplacements standards ;

Considérant que la dimension de ces emplacements devrait être plus importante pour permettre une accessibilité aisée aux personnes concernées ;

GESTION DES EAUX DE PLUIE

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale, améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Que le projet prévoit la construction d'un bassin d'orage (283 m³), de citerne d'eau de pluie (177 m³) ;

Considérant qu'aucune étude de perméabilité du sol n'a été réalisée mais que des noues d'infiltration sont prévues dans la zone de cour et jardin ;

CONCLUSION:

Considérant que la construction d'un complexe de logements impose l'amélioration significative de l'intérieur d'îlot et une adaptation du projet aux besoins de l'affectation proposée, en matière d'équipement et d'espaces verts ;

Que l'îlot est prioritairement résidentiel, composé de parcelles de typologie bruxelloise (front de rue bâti et zone de cours et jardins dégagée en intérieur d'îlot), à l'exception de ce complexe ;

Considérant que la présence d'un liseré de noyau commercial permet de développer une activité commerciale pour autant que les conditions locales le permette et dans le respect des prescriptions du PRAS et des gabarits autorisés par le RRU, sans développer une densité excessive ;

Que tout projet devrait être plus respectueux de l'intérieur de l'îlot en réduisant significativement les constructions ;

Considérant que le projet nuit aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Considérant que le projet, exigeant de trop nombreuses dérogations à la réglementation, ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE de la Commission.

Le permis est délivré ou refusé par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 175 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Préalablement à la décision de l'autorité délivrante, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Le demandeur avertit l'autorité délivrante par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis (art. 126/1 et 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le président, (s.)
Yves ROUYET(s.)

Pour extrait conforme :
Bruxelles, le 25/04/2024

La Secrétaire adjointe,


Patricia CARDINAL

Le président,


Yves ROUYET

