

13. Dossier PU-36836 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Gillion development S.A. Monsieur Xavier RADELET
<u>LIEU</u>	AVENUE JEAN DUBRUCQ DE 210 À 222
<u>OBJET</u>	Démolir un commerce existante et construire 110 logements, 121 emplacements de voiture, 120 emplacements de vélo et 1 commerce. nouvel objet: la démolition d'un commerce existant et la construction de 105 logements, 109 emplacements de voiture, 182 emplacements de vélo et 1 commerce (art.177/1)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation
<u>ENQUETE</u>	du 12/06/2018 au 26/06/2018 – 15 courriers dont 6 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"> - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 ;

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 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 177/1 du COBAT, par **Gillion Development S.A.** représentée par **Monsieur Xavier RADELET** pour démolir un commerce existant et construire 110 logements, 121 emplacements voitures, 120 emplacements vélos et 1 commerce; **Nouvel objet:** la démolition d'un commerce existant et la construction de 105 logements, 109 emplacements voitures, 182 emplacements vélos et 1 commerce (art.177/1), **avenue Jean Dubrucq 210-222;**

Considérant qu'une **première demande** a été soumise aux mesures particulières de publicité du **23/05/2017 au 06/06/2017** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 147 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);
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- 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);
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté);
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Considérant que **1 courrier de remarques** a été introduit lors de l'enquête publique concernant le grand besoin d'espaces verts dans ce quartier, les nombreux visiteurs de ce nouveau parc L28 et la pression mise sur le parc par la présence, dans le projet, d'importants porte-à-faux au-dessus de l'espace vert et la hauteur du bâtiment de 7 étages à un endroit où le parc public n'est déjà pas très large et à proximité des lignes de métro et de train; que ceci peut porter atteinte au caractère essentiel du parc et qu'il est préférable de prévoir un jardin arrière afin d'améliorer les conditions pour les logements et d'agrandir visuellement le parc;

Vu l'avis **DEFAVORABLE UNANIME** de la commission de concertation en date du **20/06/2017** sur cette demande initiale, avec pour objet « Démolir un commerce existant et construire 110 logements, 121 emplacements de voiture, 120 emplacements de vélo et 1 commerce » et dont la teneur suit :

«Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/11/2016;

Vu le refus d'urbanisme PU-34.594 délivré en date du 20/05/2009 pour la démolition de 4 bâtiments industriels, la construction d'un immeuble de 3 étages comportant 26 logements et 26 parkings en sous-sol;

Vu le refus d'urbanisme PU-34.954 délivré en date du 01/12/2010 pour la construction d'immeubles de logement avec 29 appartements, la démolition des volumes existants et la transformation du socle arrière existant en parking de 29 emplacements;

Vu le permis d'urbanisme PU-35.240 délivré en date du 14/03/2012 pour la démolition de bâtiments industriels et la construction de 26 logements et 28 parkings;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant que le projet porte sur la construction de 110 logements, 121 emplacements voitures, 120 emplacements vélos et 1 commerce;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un garage situé au n°210-214 (R+Tplat) et d'un bâtiment en intérieur d'îlot au n°206 (R+2+T); que les bâtiments situés au niveau du n°216-n°222 (R+1) ont déjà été démolis dans le cadre du permis PU-35.240; que l'ensemble disposait d'une superficie de plancher existante de 2.122m²; que la démolition des bâtiments existants n'est cependant pas justifiée dans la note explicative introduite au dossier ;

Considérant que selon la note explicative la maison au n°206 est intégrée dans le projet; que cette maison de style Art Nouveau a été construite en 1909 par l'architecte JB Dewin et qu'elle est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural; que le dossier ne contient cependant pas les plans détaillés de cette maison et que sa destination future n'est pas définie clairement; que les documents fournis ne permettent pas une analyse approfondie et correcte de la situation; que le demandeur a clarifié en séance de la commission de concertation qu'une demande de permis d'urbanisme à part entière a été introduite en date du 11/01/2017 (PU-36.914) pour ce bien concernant la transformation d'un immeuble de rapport de caractère en 5 logements;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain d'une profondeur entre 31m et 41m donnant sur l'Avenue Jean Dubrucq et sur le parc « L28 »; qu'il s'inscrit entre un bâtiment contemporain de logements sociaux avec un équipement de crèche au niveau du rez-de-chaussée (Bâtiment L28) et une maison de maître (style Art Nouveau de l'architecte JB Dewin);

Considérant que la présence du parc à l'arrière du terrain et la largeur du dégagement a inspiré le demandeur pour initier un mouvement inverse et ne pas orienter le projet seulement vers l'avenue mais se tournant également vers le parc afin d'amplifier le contact entre le quartier et le jeune espace public avec le parc;

Considérant que cela se traduit par la construction d'un bâtiment à front de rue et de bâtiments situés en fond de parcelle, implantés sur la limite de la parcelle du nouveau parc L28 ainsi qu'un bâtiment ayant le rôle de signal sur la promenade;

Considérant que la zone de parc a cependant un statut différent de celui d'une **voie publique** et qu'on ne peut donc pas considérer cette limite à l'arrière comme un alignement; que les bâtiments implantés côté parc se trouvent par conséquent dans la zone de cours et jardin destinée au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; que le projet déroge par conséquent aux articles 3 et 12 du Titre I du RRU concernant l'implantation de la construction et l'aménagement des zones de cours et jardins; que ces dérogations ne sont ni sollicitées ni justifiées par le demandeur;

Considérant que le bâtiment « L28 » est conçu de façon à marquer l'aboutissement du front bâti et l'accès principal du parc; que le présent projet ne tient pas du tout compte de ce contexte existant; que la création d'un deuxième «Landmark» par le bâtiment et d'un accès à proximité de l'entrée principale perturbe également le plan d'ensemble du parc;

Considérant que le bâtiment à rue présente un gabarit moyen de R+4+recul s'accrochant à la maison existante (n°206) et descendant vers le bâtiment de droite présentant un volume de raccord bas et ensuite un gabarit de rez-de-chaussée + 4; que le gabarit proposé s'intègre dans le front bâti existant et que le raccord au bâtiment neuf de droite est étudié et harmonieux; que le projet déroge cependant aux articles 5 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en dépassant la hauteur de la façade avant et la toiture de la maison de gauche; qu'il est de plus regrettable de ne pas proposer un raccord soigné au niveau du volume de la toiture avec la maison existante, ayant une valeur patrimoniale; que ces dérogations ne sont ni sollicitées ni justifiées par le demandeur;

Considérant qu'un pan de bâtiment, côté parc, présente un gabarit similaire à celui du bâtiment à rue (R+3+recul); que le long du bâtiment L28, une construction est implantée sur toute la profondeur de la parcelle et ce, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU; que cette construction se termine par un bâtiment singulier très élevé de R+7 étages; qu'une construction supplémentaire R+5 est prévue en intérieur d'îlot contre le mur mitoyen du terrain situé au n°204; que la dérogation n'est pas sollicitée;

Considérant que les volumes coté parc engendrent des pertes de luminosité et d'ensoleillement pour les bâtiments à front de rue et suppriment la vue dégagée vers l'arrière/le parc; que ceci porte par conséquent atteinte au bon aménagement des lieux et au développement qualitatif particulièrement en ce qui concerne le terrain hors projet n°204 et la maison de maître située au n°206; que cela n'est pas acceptable;

Considérant que les gabarits des nouveaux bâtiments sont nettement supérieurs aux gabarits existants; que le projet dispose d'une superficie plancher hors sol de 9.362m² ce qui est également beaucoup plus élevé que la superficie existante de 2.122m²;

Considérant que le projet augmente le rapport P/S de 1.38 à 3.13; que les précédents refus de permis d'urbanisme portaient sur des projets avec des gabarits inférieurs à ceux présentement proposés et avec un P/S bien plus bas (1.76 et 2.47) et que ces projets avaient déjà été jugés fort denses lors des commissions de concertation précédentes; que le projet autorisé avait un P/S de 1.97;

Considérant que les augmentations de volume ne sont pas justifiées et n'apportent pas d'amélioration mise à part une augmentation du nombre de logements;

Considérant que l'implantation de deux rangées de bâtiments sur plusieurs niveaux représente un projet trop ambitieux; que la distance entre les deux rangées de bâtiment, avant, arrière, est de 8 à 13m seulement; que cet espace est aménagé en une cour agrémentée de grands bacs à plantes;

Considérant que le projet se trouve dans un intérieur d'îlot densément construit et que les travaux n'améliorent pas suffisamment les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet prévoit une imperméabilisation totale de la parcelle; que la situation projetée aggrave le taux d'imperméabilisation du terrain, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU; que cette dérogation n'est pas sollicitée ni justifiée et donc pas acceptable;

Considérant que, se basant sur l'étude d'ensoleillement (attention erreur - échange au niveau des saisons été et mars), les bâtiments à rue et les bâtiments côté parc se mettent les uns et les autres dans l'ombre en fonction de la position du soleil; que cela a pour conséquence que les heures d'ensoleillement par appartement sont très limitées et que la cour entre les deux bâtiments n'arrive à être entièrement ensoleillée que pendant un court laps de temps seulement, à midi en été;

Considérant que le projet impacte également les bâtiments avoisinants et le parc; que les bâtiments arrière mettent la plaine de jeux du parc dans l'ombre jusqu'à midi en été et jusqu'en après-midi pendant les autres saisons; que les terrasses de la crèche et des logements du bâtiment L28 sont complètement mises dans l'ombre, ce qui n'est pas acceptable;

Considérant de plus, que la zone de parc a un autre caractère qu'une voie publique; que selon la prescription F12 du PRAS, les zones de parc sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente; qu'elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique; que seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés;

Considérant qu'il y a actuellement une bande de plantations et d'arbres à haute tige le long de la limite de la parcelle côté parc; que cette bande fonctionne comme zone tampon entre les bâtiments et le parc et qu'elle offre un caractère verdoyant; que le projet est peu détaillé en ce qui concerne le maintien ou l'éventuel abattage d'arbres et suppression de plantations; que le choix d'implanter des façades sur la limite de la parcelle engendre la suppression de cette bande verte et par conséquent la suppression de la perspective arborée, ce qui porte atteinte au caractère essentiel du parc et est contraire à la prescription F12 du PRAS;

Considérant le constat d'une pollution résiduelle sur le talus devant les bâtiments E et G et que l'accès à ce talus doit être interdit; que l'IBGE ne prévoit pas d'assainir le talus, mais plutôt d'empêcher l'accès à ce talus via une barrière qui doit être conservée et maintenue en bon état; qu'une végétation dense (exemple haie) doit être préservée sur ce talus afin d'éviter une dispersion de la pollution du sol;

Considérant que le projet ne prévoit pas de zone tampon propre au site entre les nouveaux bâtiments et le parc; qu'une zone de recul végétalisée est primordiale pour prétendre à un bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une construction sur les limites avec la zone de parc peut améliorer le contrôle social mais que cette forte proximité engendre nombre de nuisances tant pour les habitants du projet que pour les visiteurs du parc (vis-à-vis, sécurité, bruit,...);

Considérant que le projet augmente encore davantage l'impact par rapport au parc du fait des balcons et circulations extérieures dépassant les 2/3 de la largeur de la façade présentant d'importants porte-à-faux (jusqu'à 1,50m) au-dessus du parc; que le parc public n'est déjà pas très large à cet endroit vu la proximité des lignes de métro et de train;

Considérant que le projet empiète sur la zone de parc en prévoyant un accès direct au parc via un escalier étroit (donc non accessible aux PMR, poussettes,...) et une porte donnant sur cet espace public; que des nouveaux sentiers minéralisés sont créés dans la zone de pelouse du parc pour permettre une connexion directe au chemin piétonnier; que le promoteur ne demande plus l'accès au parc dans la nouvelle version de plan «Indice A»; que la suppression de l'accès direct au parc est également confirmé par le demandeur en séance de la commission de concertation; qu'il ne serait de toute façon pas acceptable qu'un projet s'octroie de l'espace public;

Considérant le grand besoin d'espaces verts dans ce quartier à haute densité de population; qu'il n'est pas acceptable de proposer un projet présentant un tel impact par rapport à un parc public au profit d'un projet privé;

Considérant que le projet prévoit 110 logements dont 24 studios, 34 appartements 1-chambre, 30 appartements 2-chambres, 21 appartements 3-chambres et 1 appartement 4-chambres;

Considérant que le projet offre une bonne mixité de logements incluant plusieurs appartements 3-chambres, ce qui permet de rencontrer la politique communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants;

Considérant que le projet ne répond cependant pas au Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel et que les appartements ne bénéficient pas toujours de bonnes conditions d'habitabilité; que sur l'ensemble du projet, une vingtaine de logements sont mono-orientés; que les dimensions et dispositions des pièces de vie ne sont pas toujours proportionnelles au nombre de chambres; que plusieurs chambres à coucher donnent sur le living/cuisine et que cette situation peut engendrer des nuisances par rapport à la tranquillité; que les espaces rangements privés sont très réduits; que la porte d'entrée des logements n'offre pas un passage libre de minimum 0,95m;

Considérant que tous les logements disposent d'une terrasse mais que celles-ci ne sont pas toujours confortables et pleinement utilisables et que les terrasses au niveau du rez-de-chaussée offrent peu d'intimité;

Considérant que la distance entre les deux bâtiments, avant et arrière, varie de 8 à 13m et que cette distance n'est, au vu des hauteurs importantes des bâtiments, pas suffisante pour garantir des logements de qualité et un ensoleillement satisfaisant pour la zone intermédiaire;

Considérant que l'agencement des bâtiments et la proximité du chemin de fer risquent de générer beaucoup de bruit en intérieur d'ilot;

Considérant que cette zone de cours et jardins est, en dehors des terrasses privées, principalement destinée à la circulation et que le projet ne dispose pas d'un véritable jardin de pleine terre (uniquement bacs à plantes) ou d'espace de détente pour les nombreux résidents, ce qui est regrettable;

Considérant que les emplacements vélos sont répartis au rez-de-chaussée; que le projet prévoit 120 emplacements pour 110 logements, ce qui revient à 1,09 vélo par logement et ce conformément au Titre II du RRU; que ce chiffre est cependant très bas par rapport au nombre potentiel de résidents (min. 300 personnes); que le local vélos B n'est pas facilement accessible; que son emplacement au fond du couloir d'un hall d'entrée peut également gêner les logements donnant sur ce hall;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local poussettes, ce qui ne répond pas à l'article 17 du Titre II du RRU;

Considérant que le projet prévoit 120 emplacements de parkings et une cave pour chaque logement en sous-sol; que le nombre prévu est conforme aux exigences du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme; qu'au vu du nombre potentiel de résidents, un impact est certainement à prévoir malgré tout en voirie (stationnement 2ème véhicule des ménages) ainsi que sur la mobilité dans le quartier;

Considérant l'accès du parking via deux rampes distinctes créant une insécurité sur la voie publique;

Considérant que les parties communes des immeubles ne répondent pas au Titre IV de ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite, notamment à l'article 6 (porte d'entrée), l'article 9 (couloirs) et à l'article 10 (portes intérieures); que l'entrée du bloc C n'atteint pas une largeur de 1,50m devant la porte; qu'au niveau des portes d'entrée des appartements, la longueur du mur n'atteint pas les 50cm minimum, ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;

Considérant que le projet prévoit également un commerce de 114m² au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue; que le type de commerce n'est pas précisé dans la note explicative et qu'il est donc impossible de juger sa compatibilité avec la fonction habitation; qu'aucun aménagement spécifique n'est prévu (sanitaires, vestiaire,...); que la porte d'entrée du commerce est placée derrière la double porte en grillage qui ferme le site; que ceci prive le commerce d'une meilleure visibilité et accessibilité;

Considérant que le revêtement de la façade avant est prévu en enduit sur isolant gris moyen, avec un sous-bassement en maçonnerie de ton gris clair, des menuiseries en aluminium ton gris bronze et des garde-corps en verre; que les matériaux mis en œuvre sont des matériaux durables; qu'il est cependant regrettable d'avoir opté pour des tons sombres dans la palette des gris et pour une finition enduit qui vieillit mal; que de plus, la façade à rue est assez monotone, froide et sans relief; qu'elle présente dès lors un contraste important par rapport à la façade travaillée de la maison de gauche et les autres bâtiments dans la rue; qu'elle ne s'intègre par conséquent pas harmonieusement dans le paysage urbain;

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m² de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013; que le dossier ne contient pas de proposition en ce sens;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du lieu-dit Laekenveld, site à inhumation de l'époque romaine (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 17 – Molenbeek-Saint-Jean : site 5 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Article 1:

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

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **18/05/2018**;

Considérant que l'article 177/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées par le projet initial;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'article 177/1 du COBAT, l'objet de la demande est modifié en « **la démolition d'un commerce existant et la construction de 105 logements, 109 emplacements voitures, 182 emplacements vélos et 1 commerce** »

Considérant que **la nouvelle demande** a été soumise aux mesures particulières de publicité du **12/06/2018 au 26/06/2018** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- 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);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Considérant que **15 courriers de remarques, dont 6 demandes d'être entendu**, ont été introduits lors de l'enquête publique et portant sur :

- le fait que, à l'exclusion d'un meilleur respect de limites mitoyennes, le nouveau projet ne propose pas de solutions/améliorations par rapport aux remarques faites lors de la 1^{er} enquête publique, à savoir « *le grand besoin d'espaces verts dans ce quartier, les nombreux visiteurs de ce nouveau parc L28 et la pression mise sur le parc par la présence, dans le projet, d'importants porte-à-faux au-dessus de l'espace vert et la hauteur du bâtiment de 7 étages à un endroit où le parc public n'est déjà pas très large et à proximité des lignes de métro et de train; que ceci peut porter atteinte au caractère essentiel du parc et qu'il est préférable de prévoir un jardin arrière afin d'améliorer les conditions pour les logements et d'agrandir visuellement le parc.* »
- le fait qu'il est peu judicieux de déroger à la réglementation pour autoriser une giga-construction ;
- la trop forte densité du projet ;

- l'implantation des constructions trop proche du parc public (quelle est la justification pour construire côté parc au lieu d'y implanter le jardin ?);
- l'ombre causée sur le parc, la plaine de jeux et la rue par l'ampleur du bâtiment de 5 étages ;
- l'impact négatif sur l'environnement ;
- l'augmentation du trafic engendrant la nuisance sonore, la pollution, etc.
- les nombreux désagréments provoqués par un projet d'une telle ampleur (surpopulation d'une zone où la verdure et les espaces verts sont rares et surutilisée, le trafic automobile, la détérioration de la qualité de l'air ...) et les mesures prises ou des bénéfices pour le quartier en compensation des désagréments très importants causés par ce projet;
- la justification d'un tel projet sans qu'il soit prévu de végétaliser davantage ;
- le manque d'arbres au niveau de la voirie, combien d'arbres vont être abattus ?
- trop de voitures supplémentaires alors que des équipements pour partager les voitures ou des bornes de chargement pour voitures électriques ne sont pas prévus ;
- la manque de communication des pouvoirs publics avec les habitants du quartier quant à l'attribution d'un tel projet à des promoteurs immobiliers ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **20/02/2018**;

Vu le refus PU-36.914, délivré en date du 11/12/2017, pour la division et la transformation d'une maison de caractère (de l'architecte JB Dewin) en 4 logements;

Considérant que le nouveau projet porte sur **la démolition d'un commerce existant et la construction de 105 logements, 109 emplacements voitures, 182 emplacements vélos et 1 commerce»**

Considérant que les adaptations apportées ne modifient pas le projet de façon significative au regard des remarques précédemment émises; que le projet ne tient pas suffisamment compte des remarques reprises dans l'avis précédent sur le projet initial; que les adaptations et les justifications ont été faites dans le but d'une meilleure conformité à la réglementation; que le bon aménagement des lieux a cependant été négligé notamment en ce qui concerne la qualité de vie générale des maisons qui a, dans le plupart des cas, été réduite et le trop peu de solutions qui sont proposées pour réduire l'impact sur l'environnement;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un garage situé au n°210-214 (R+Tplat) et d'un bâtiment en intérieur d'ilot au n°206 (R+2+T); que les bâtiments situés au niveau du n°216-n°222 (R+1) ont déjà été démolis dans le cadre du permis PU-35.240; que l'ensemble disposait d'une superficie de plancher existante de 2.122m²; Considérant que la démolition des trois bâtiments est justifiée dans la note explicative par le fait qu'il s'agit de vieux bâtiments ne permettant plus la continuation d'une activité commerciale moderne répondant aux normes et aux attentes contemporaines; que le dossier ne présente cependant pas d'éléments attestant le mauvais état des bâtiments ou leur conservation/réaffectation (en logement); *que la démolition ne peut pas être acceptée sans une justification bien fondée;*

Considérant que le projet s'implante sur un terrain d'une profondeur entre 31m et 41m donnant sur l'Avenue Jean Dubrucq et sur le parc « L28 »; qu'il s'inscrit entre un bâtiment contemporain de logements sociaux avec un équipement de crèche au niveau du rez-de-chaussée (Bâtiment L28) et une maison de maître (style Art Nouveau de l'architecte JB Dewin);

Considérant que la présence du parc à l'arrière du terrain et la largeur du dégagement ont inspiré le maître d'ouvrage pour initier un mouvement inverse à savoir ne pas orienter le projet uniquement vers l'avenue mais se tourner également vers le parc afin d'amplifier le contact entre le quartier et le parc ;

Considérant que le nouvel objet de la demande vise toujours la construction d'un bâtiment à front de rue et la construction de bâtiments situés en fond de parcelle, implantés sur la limite de la parcelle du nouveau parc L28 ainsi qu'un bâtiment ayant le rôle de signal sur la promenade ;

Considérant que, comme déjà expliqué dans l'avis précédent, la zone de parc a un statut différent de celui d'une voirie publique stricto sensu et qu'on ne peut donc pas considérer en l'espèce cette limite à l'arrière comme un alignement ;

Qu'à Bruxelles, au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol, on entend en effet sous le terme voirie, la «partie du domaine public située entre les alignements destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers, à l'exclusion des zones auxquelles la carte d'affectation a conféré une autre affectation » – (extrait de la Revue pratique de l'immobilier 01/2015) ; que les bâtiments sont implantés en bordure d'un parc et se trouvent par

conséquent dans la zone de cours et jardins destinée au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; que de surcroît et très logiquement, aucun accès n'est donné sur cet espace vert; que seulement des percées visuelles sont admises; que le projet déroge par conséquent toujours aux articles 3 et 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation de la construction et l'aménagement des zones de cours et jardins; que ces dérogations ne sont ni sollicitées ni justifiées par le demandeur;

Considérant que les gabarits du projet sont revus et réduits; que les jonctions avec le bâti existant voisin sont retravaillées, 2 étages du bâtiment « D » sont supprimés et les porte-à-faux surplombant le parc sont enlevés; Considérant que le bâtiment à rue propose un gabarit moyen de R+4 (avec des parties en recul) s'accrochant à la maison existante (n°206); que la hauteur est surélevée partiellement côté droit (de 3 à 4 étages) résultant en un raccord plus abrupt et moins harmonieux vers le bâtiment existant « L28 »;

Considérant que la nouvelle volumétrie reste dérogoatoire aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et le dépassement de la toiture de la maison de gauche; que les dérogations ne sont pas justifiées par le demandeur;

Considérant que le projet présente, de plus, une hauteur de façade et de toiture beaucoup plus haute que la hauteur moyenne de la rue qui varie de R+1 à R+2, à l'exclusion de quelques bâtiments ou des bâtiments d'angle qui atteignent R+4 /R+5; que les nouvelles façades à rue sont devenues plus massives, plus hautes et que le raccord avec le bâtiment de droite est moins harmonieux; que le rythme des parcellaires, structurant la rue et présent dans la proposition initiale, a disparu; que le projet est devenu plus dominant et ce, au détriment du bâtiment L28 et des autres bâtiments avoisinants;

Considérant que la volumétrie proposée coté parc (R+4/R+5) reste plus ou moins identique à celle de la précédente demande, à l'exclusion de la réduction de 7 à 5 étages du bâtiment D et de la suppression des porte-à-faux surplombant le parc; que la perte de superficie du bâtiment D est, de plus, largement compensée à d'autres endroits;

Considérant que la construction, le long du bâtiment L28, est maintenue sur toute la profondeur de la parcelle et ce, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU; que la dérogation n'est pas justifié par le demandeur;

Considérant que le nouveau projet ne tient toujours pas compte du contexte existant et que les adaptations ne réparent pas le rôle de « landmark » du bâtiment existant « L28 », ce qui n'est pas acceptable; que le bâtiment existant « L28 » est conçu comme « landmark » pour marquer l'aboutissement du front bâti et l'accès principal du parc; que la création d'un deuxième «Landmark» perturbe le plan d'ensemble du parc; qu'en effet, 2 étages sont enlevés du bâtiment singulier « D » côté parc et l'accès direct vers le parc est supprimé; que le « landmark » existant a néanmoins perdu son rôle par le maintien d'un bâtiment de 5 étages à cet endroit; que le bâtiment D cache, dépasse et jette de l'ombre sur le bâtiment existant L 28; que l'avancement supplémentaire en façade avant et l'extension au 4^{ème} étage rendent le bâtiment encore moins visible par rapport au projet précédant; que ces interventions n'aident pas à renforcer le « landmark » existant « L 28 »;

Considérant que les volumes côté parc engendrent des pertes de luminosité et d'ensoleillement pour les bâtiments à front de rue et suppriment la vue dégagée vers l'arrière/ vers le parc; que, par conséquent, ceci porte atteinte au bon aménagement des lieux et au développement qualitatif, particulièrement en ce qui concerne le terrain hors projet n°204 et la maison de maitre située au n°206; que cela n'est pas acceptable;

Considérant que le projet optimise les inter-distances en intérieur d'ilot par rapport au projet initial par la mise en place de quelques reculs dans certaines travées; que la distance entre les deux bâtiments, avant et arrière, varie de 7,5m à 15,5m (façade en recul); que cette distance n'est, au vu des importantes hauteurs des bâtiments, toujours pas suffisante pour garantir des logements de qualité et un ensoleillement satisfaisant pour la zone intermédiaire; Que de ce fait, le projet porte également atteinte sur ce point au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le nouveau projet dispose d'une superficie de plancher hors-sol de 9.046m²; que la diminution totale de volume proposée est cependant très limitée, à savoir 962m³ ou 3.4% par rapport au projet initial; que cette réduction est à peine perceptible et ne diminue pas l'impact sur l'environnement;

Considérant que les gabarits du projet adapté sont encore nettement supérieurs aux gabarits existants notamment 2.122m² équivalent à un P/S de 1.38;

Considérant que le projet réduit le P/S de 3.13 à 3.03; que les précédents refus de permis d'urbanisme portaient sur des projets avec des gabarits inférieurs à ceux présentement proposés et avec un P/S bien plus bas (1.76 et 2.47); que ces projets avaient déjà été jugés fort denses lors des commissions de concertation précédentes; que le projet autorisé avait un P/S de 1.97, ce qui correspond à une construction hors-sol de 5886m² soit, dans ce cas-ci, à une diminution de 3160m²;

Considérant que, se basant sur l'étude d'ensoleillement, les bâtiments à rue et les bâtiments côté parc se mettent les uns et les autres dans l'ombre en fonction de la position du soleil; qu'il en résulte que les heures d'ensoleillement par appartement sont très limitées et que la cour entre les deux bâtiments n'arrive à être entièrement ensoleillée que pendant un court laps de temps seulement, à midi en été;

Considérant que le projet impacte également les bâtiments avoisinants et le parc; que les bâtiments arrière mettent la plaine de jeux du parc dans l'ombre jusqu'à midi en été et jusqu'en après-midi pendant les autres saisons; que les terrasses de la crèche et des logements du bâtiment L28 sont mises dans l'ombre, ce qui n'est pas acceptable; qu'en comparant les études d'ensoleillement, les adaptations apportées au projet n'ont pas vraiment diminué l'impact de l'ombre portée; que, de plus, les quelques m² d'ensoleillement gagnés grâce à la réduction du bâtiment « D » se perdent à un autre endroit par les différents rehaussements ponctuels du volume; que par conséquent le projet n'est pas du tout amélioré à ce sujet;

Considérant que la note explicative mentionne qu'une zone de pleine terre de 471,3m², soit 56% de la surface totale de la zone de cours et jardin de 840.4m², a été créée en intérieur d'îlot, ce qui répond à l'article 13 du Titre I du RRU; que le taux d'imperméabilisation du projet est diminué de 1 à 0.84 (et non pas 0.72 comme indiqué dans les formulaires), ce qui reste assez élevé; que la superficie de pleine terre devrait en principe être diminuée par les terrasses, les revêtements, etc, ce qui réduit encore davantage la superficie de pleine terre; qu'en effet, la zone de pleine terre consiste normalement en une surface perméable, c'est-à-dire en une surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol; Considérant que la superficie des toitures vertes diminue également de 2443m² à 1078m²; que la raison de cette réduction sensible n'est pas détaillée dans la note explicative;

Considérant, de plus, que la zone de parc a un autre caractère qu'une voirie publique; que selon la prescription F12 du PRAS, les zones de parc sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente; qu'elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique; que seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés;

Considérant qu'il y a actuellement une bande de plantations et d'arbres à haute tige le long de la limite de la parcelle côté parc; que cette bande fonctionne comme zone tampon entre les bâtiments et le parc et qu'elle offre un caractère verdoyant; que le projet est peu détaillé en ce qui concerne le maintien ou l'éventuel abattage d'arbres et suppression de plantations; que le choix d'implanter des façades sur la limite de la parcelle engendre la suppression de cette bande verte et par conséquent de la perspective arborée, ce qui porte atteinte au caractère essentiel du parc et est contraire à la prescription F12 du PRAS;

Considérant le constat d'une pollution résiduelle sur le talus devant les bâtiments E et G et que l'accès à ce talus doit être interdit; que l'IBGE ne prévoit pas d'assainir le talus mais plutôt d'empêcher l'accès à ce talus via une barrière qui doit être conservée et maintenue en bon état; qu'une végétation dense (exemple haie) doit être préservée sur ce talus afin d'éviter une dispersion de la pollution du sol;

Considérant que le projet ne prévoit pas de zone tampon propre au site entre les nouveaux bâtiments et le parc; qu'une zone de recul végétalisée est cependant primordiale pour prétendre à un bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une construction sur les limites avec la zone de parc peut améliorer le contrôle social mais que cette forte proximité engendre nombre de nuisances tant pour les habitants du projet que pour les visiteurs du parc (vis-à-vis, sécurité, bruit, intrusion..);

Considérant le grand besoin d'espaces verts dans ce quartier à haute densité de population; qu'il n'est pas acceptable de proposer un projet présentant un tel impact par rapport à un parc public au profit d'un projet privé;

Considérant que le demandeur a expliqué en séance qu'il souhaite prévoir une nouvelle clôture dans le talus au niveau du parc; que la zone, uniquement accessible pour l'entretien de l'IBGE, doit fonctionner comme zone tampon; que la clôture de châtaigniers, existant en pied de talus sera prolongée jusqu'au pied du mur de soutènement; que des arbres à haute tige seront également plantés dans le prolongement de la végétation existante en direction du L28;

Considérant qu'il n'est pas logique d'aménager des abords, nécessaires pour la qualité du projet, sur une parcelle qui ne lui appartient pas; qu'il y a là une appropriation inacceptable de l'espace public contigu, portant dès lors atteinte à celui-ci; que c'est au demandeur s'assurer lui-même d'une zone de recul plantée par rapport à la limite de propriété;

Considérant que l'IBGE n'est pas non plus favorable à l'installation d'une clôture métallique à travers le talus, à savoir que le talus est sis sur un terrain qui n'appartient pas au demandeur et que la sécurisation du projet ne peut à nouveau pas reposer sur une utilisation de parcelle de l'IBGE/Région; que de plus, cette clôture marquerait la privatisation du talus; que la partie de parcelle actuellement bétonnée derrière le talus revient à l'IBGE et que la clôture en béton doit être abattue; que l'IBGE est par contre ouvert au fait que la clôture de châtaigniers soit prolongée et que des épineux soient envisagés comme barrière à l'intrusion;

Considérant que le projet prévoit une légère diminution de nombre de logements de 110 logements à 105 logements; que le projet prévoit 28 studios, 22 appartements 1-chambre, 34 appartements 2-chambres, 20 appartements 3-chambres et 1 appartement 4-chambres; que le projet maintient plusieurs appartements 3-chambres, ce qui permet de rencontrer la politique communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants; que le projet favorise néanmoins les petits logements (studios et 1-chambre) qui représentent près de la moitié du nombre de logements et engendrent une densification de l'immeuble;

Considérant que la qualité de vie des logements n'est pas améliorée (au contraire) ni la conformité par rapport au Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel; que les remarques reprises dans l'avis défavorable concernant les logements ne sont pas prises en compte et que les remarques mentionnées dans les précédents avis restent donc d'actualité; que, de plus, la suppression des balcons et le respect des limites parcellaires a un impact négatif supplémentaire sur la qualité de vie des appartements; que les terrasses sont incorporées partiellement dans le logement avec la conséquence d'une diminution de la superficie habitable; que cette perte se reflète dans des séjours plus petits, des couloirs étroits et des portes de seulement 70cm de large qui se chevauchent; que les dimensions et dispositions des pièces de vie ne sont pas proportionnelles au nombre de chambres; que plusieurs chambres à coucher donnent sur le living/cuisine et que cette situation peut engendrer des nuisances par rapport à la tranquillité; que les espaces rangements privés sont très réduits; que plusieurs logements sont mono-orientés; que la porte d'entrée des logements n'offre pas un passage libre de minimum 0,95m;

Considérant que l'agencement des bâtiments *et la proximité du chemin de fer* risquent de générer beaucoup de bruit en intérieur d'ilot;

Considérant que le projet crée des zones de pleine terre par rapport au projet précédent et l'intérieur d'ilot est optimisé au niveau de son organisation et de sa végétalisation; qu'il est cependant regrettable que cette zone de cours et jardins reste, en dehors des terrasses privées, principalement destinée à la circulation et que le projet ne dispose pas d'un véritable jardin ou d'espace de détente pour les nombreux résidents;

Considérant que les emplacements vélos sont répartis au rez-de-chaussée; que le projet prévoit une augmentation du nombre de vélos, à savoir 182 emplacements pour 105 logements (au lieu de 120 pour 110 logements), ce qui revient à 1 vélo par chambre et répond bien au Titre II du RRU; que l'accès vers le local vélos B est amélioré; que le placement des vélos dans le passage des entrées de Bloc E en Bloc F n'est pas optimal; que ceci peut gêner les logements donnant sur ce hall et pourrait engendrer des nuisances (sécurité, propreté, passage difficile, désordres,...) et que cette solution n'est donc pas acceptable;

Considérant que contrairement à ce qui est mentionné dans la note explicative, le projet ne prévoit pas de local poussettes au niveau de toutes les cages d'entrée; que l'espace prévu est dans la plupart des cas trop petit par rapport au nombre de logements servis par cage d'escalier; que le projet ne répond par conséquent pas à l'article 17 du Titre II du RRU;

Considérant que le projet prévoit 109 emplacements de parking et une cave pour chaque logement en sous-sol; que le nombre prévu est conforme aux exigences du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme; qu'au vu du nombre potentiel de résidents, un impact est certainement à prévoir malgré tout en voirie (stationnement 2ème véhicule des ménages) ainsi que sur la mobilité dans le quartier;

Considérant qu'il est cependant regrettable qu'un projet d'une telle ampleur ne prévoit pas des équipements pour partager les voitures ou des raccorder les voitures électriques;

Considérant que les parties communes des immeubles ne répondent toujours pas au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite, notamment à l'article 6 (porte d'entrée), l'article 9 (couloirs) et à l'article 10 (porte intérieures); que le sas du bloc B n'atteint pas les dimensions suffisantes de 1,50m hors débatement des portes; qu'au niveau des portes d'entrée des appartements, la longueur du mur n'atteint pas les 50cm minimum, ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;

Considérant que la superficie du commerce est diminuée de 114m² à 87m²; que le type de commerce n'est pas précisé dans la note explicative et qu'il est donc impossible de juger sa compatibilité avec la fonction habitation; qu'il est regrettable qu'un projet de cette ampleur ne prévoit pas un équipement ou une autre activité compatible avec l'habitation afin de conserver un bon équilibre de mixité dans le quartier;

Considérant que le revêtement de la façade avant est prévu en enduit sur isolant de ton blanc, avec un sous-bassement en maçonnerie de ton gris/vert, des menuiseries en aluminium gris jaune et des garde-corps en verre;

que le projet opte encore pour une finition enduit malgré le fait que nous n'avons pas recommandé ce matériau qui vieillit mal et qui se salit rapidement le long d'une voirie fort fréquentée et à proximité des arbres;

Considérant que la multiplication des entrées/sorties de secours, au niveau de la façade avant, manque de cohérence et de structure, ce qui rend l'utilisation peu claire; que les entrées ne sont pas accessibles aux PMR par le non-respect des dimensions minimums prescrites; que les portes de secours s'ouvrent sur l'espace public; que l'accès du bloc A se trouve derrière la clôture, ce qui peut bloquer l'accès facile; que ceci porte atteinte au bon fonctionnement des lieux;

Considérant que le bassin d'orage est surdimensionné; qu'il est souhaitable de prévoir un bassin d'orage en fonction des surfaces imperméabilisées;

Considérant que le dossier ne contient pas de note acoustique; qu'il n'est par conséquent pas possible d'analyser le projet à ce sujet;

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m² de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013; que le dossier ne contient pas de proposition en ce sens;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du lieu-dit Laekenveld, site à inhumation de l'époque romaine (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 17 – Molenbeek-Saint-Jean : site 5 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Article 1:

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

DELEGUES

A.A.T.L.

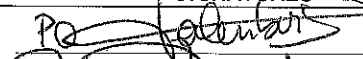


A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

PO 
 B 
 PO 
 PO 