

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/02/2019

Point n° 10

Demande de permis d'urbanisme & de permis d'environnement
Adresse du bien : Avenue Léon Grosjean 90

Identité du demandeur : Monsieur **Thibaut Van Hövell TEXTIRENT S.P.R.L.**
rue des Mélèzes 6 **1050 Ixelles**

Objet de la demande : Démolir un immeuble industriel et construire 3 immeubles comprenant 122 logements, 6 unités d'activités productives au rez-de-chaussée et au 1^o étage (2133 m²) et un commerce (406 m²) ainsi qu'un parking couvert de 139 emplacements en sous-sol et 6 emplacements à l'air libre au rez-de-chaussée pour les activités productives.

Nature de l'activité principale : **logement**

PRAS :

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

Permis d'urbanisme :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU-titre I, art.7 - constructions isolées) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- 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 particulière 9bis I du PRAS (augmentation de la superficie de plancher plus de 2.000 m² affectée aux activités productives) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ; application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU-titre I, art.43 - zone de recul et retrait latéral) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;

- application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS (affectation rez-de-chaussée au logement) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;
 - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU-titre I, art.16 - locaux techniques) ;
 - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
 - 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) ;

Permis d'environnement :

- **IB : article 40 de l'ordonnance du 5 juin relative aux permis d'environnement : exploitation potentiellement génératrice de nuisances sur l'environnement**

L'enquête publique se déroule **du 28/01/2019 au 11/02/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol arrêté par le gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que la situation de droit indique ... ;

Considérant que la situation cadastrale fait état de ... ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé/refusé en ... pour ... ;

Considérant qu'un procès-verbal dont référence ... a été dressé en date du ... ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise démolir un immeuble industriel et construire 3 immeubles comprenant 122 logements, 6 unités d'activités productives au rez-de-chaussée et au 1^o étage (2133 m²) et un commerce (406 m²) ainsi qu'un parking couvert de 139 emplacements en sous-sol et 6 emplacements à l'air libre au rez-de-chaussée pour les activités productives ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/01/2019 au 11/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'une personne a demandé d'être entendu en commission de concertation ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/04/2018 dont référence :1984.1757 ;

Vu l'étude de faisabilité intégrée jointe à la demande ;et faisant l'objet de recommandations en date du ;
Vu l'avis de l'ANLH du 26/10/2018 sur l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;
Considérant que le rapport d'incidences demandé pour les motifs suivants a été déclaré complet par l'administration en date du 20/09/2018;

Motivation :

Considérant que le site est actuellement occupé par les anciens bâtiments et infrastructures de la confiserie-chocolaterie Van Parys ;
Considérant que la parcelle est entièrement minéralisée ;
Considérant que les bâtiments ne présentent pas de caractère particulier ; Considérant que suite au départ de l'activité productive, le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments existants ;
Considérant que le projet aurait dû contenir un reportage photographique plus complet ;
Considérant le peu d'informations données au bâtiment existant (qualité architecturale, ...) ;
Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre d'une reconversion de l'ensemble de la zone d'activité qui a été requalifiée par le PRAS en zone d'entreprise en milieu urbain ;
Considérant que la démolition des bâtiments existants en vue d'une requalification du site en y intégrant du logement répondant aux nouvelles normes environnementales peut donc ainsi se concevoir ;
Considérant de plus que la demande s'appuie sur le schéma directeur de la zone levier n°12 ;
Considérant néanmoins que le plan d'implantation esquisse le projet en construction sur la parcelle voisine (n°92) sans pouvoir toutefois juger de la bonne intégration du projet dans son contexte ; ce que le projet ne prévoit pas ;

- En matière de programme:

Considérant que projet prévoit un programme mixte essentiellement résidentiel mais comportant également des activités productives (à définir) et du commerce pour un total de 2539 m² ;
Considérant que les activités représentent ainsi bien l'équivalent des 90 % de la superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ;
Considérant que les 122 appartements se répartissant comme suit :
- 10 studios ;
- 35 appartements 1 chambre ;
- 58 appartements 2 chambres ;
- 18 appartements 3 chambres ;
- 1 appartements 4 chambres ;
Considérant que les logements comportent certains appartements 1 chambre mono-orientés ;
Considérant que si le programme pourrait s'inscrire globalement dans le cadre de la zemu, il demeure toutefois très dense et sa matérialisation pose question ;
Considérant de plus que les activités prévues sont peu développées et précisées ;
Considérant de plus que pour la réalisation du projet voisin (n° 92), il avait été demandé par la commune de Schaerbeek d'établir une convention d'utilisation du passage traversant l'intérieur d'îlot de manière à y pérenniser l'accès public pour les vélos et piétons (voir schéma directeur –zone levier 12 du PRD) (servitude de passage publique sur domaine privé) ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un bassin d'orage sans avoir étudié au préalable la possibilité d'une infiltration à l'échelle de la passerelle ;

- **En matière d'implantation et de gabarit :**

Considérant que le projet prévoit la construction de 3 immeubles de gabarit varié mais relativement élevé (de rez+3+ étage en recul à rez+ 6 étages+ étage en recul) :

- Un bâtiment A perpendiculaire à la rue de gabarit Rez+6+étage en recul s'implantant jusqu'en intérieur d'îlot ;

- Un bâtiment B parallèle à la rue à la rue de Rez+6+étage en recul comprenant un socle de deux niveaux pour les activités;

- Un bâtiment C perpendiculaire à la rue implanté en intérieur d'îlot de gabarit Rez+3+étage en recul ;

Considérant que les trois immeubles développent une emprise au sol très importante , deux de ceux-ci s'entrecroisant (bâtiment A et B) ;

Considérant que la longueur du développement de façade (près de 80m) et les profondeurs sont excessives ;

Considérant que les bâtiments en intérieur d'îlot s'implantent à des distances trop réduites des limites mitoyennes (+/- 3.25 m du fond de parcelle pour les bâtiments A et C);

Considérant que les vis-à-vis entre immeubles de logement implantés parallèlement en intérieur d'îlot sont problématiques ;

Considérant que les gabarits des constructions comportent de nombreuses dérogations ;

Considérant que le parking en sous-sol lié au programme engendre une imperméabilisation excessive de la parcelle (Emprise de 0.52);

Considérant ainsi que la densité du projet (P/S passant de 1.30 à 2.76) augmente considérablement ;

Considérant en outre que la façade arrière du bâtiment A, « systématique » et offrant peu de qualité, se développe à l'arrière des immeubles de l'avenue Mommaerts dont les toitures ne présentent pas de vue agréable ;

- **En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

Considérant que le projet prévoit 139 parkings en sous-sol ainsi que 6 emplacements à l'air libre pour les activités productives ;

Considérant que la zone est moyennement desservie par les transports en commun ;

Considérant de plus que le passage longe le socle quasi aveugle du bâtiment B ; ce qui est peu qualitatif et convivial ;

Considérant que les locaux vélos sont essentiellement implantés en sous-sol ; ce qui ne répond pas aux exigences en la matière ;

Considérant que le projet trop dérogatoire (tant en matière d'implantation que de hauteur) doit être revu dans son ensemble, afin de présenter une densité acceptable, transcrite dans des gabarits articulés et moins lourds, et intégrant une zone de cours et jardin plus significative;

Considérant, qu'en application de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, il convient d'imposer des charges d'urbanisme à la présente demande ;

- **En matière de couvert végétal et de perméabilité du sol :**

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un bassin d'orage sans avoir étudié au préalable la possibilité d'une infiltration à l'échelle de la passerelle ;

Considérant que les obligations en matière de stationnement vélo du vademecum vélo imposent de couvrir les emplacements vélos pour travailleurs ;
Considérant qu'à ce stade du projet l'accès aux locaux vélos du niveau -1 depuis le rez-de-chaussée est prévu uniquement par un ascenseur et que dès lors des problèmes de 'sous-capacité' pourraient se produire notamment à l'heure de pointe du matin ;

AVIS DEFAVORABLE unanime