

Téléphone : 02.348.17.21/26
Téléfax : 02.348.17.29

AVIS : PU26375 (dossier mixte)
Madame Sophie LE CLERCQ JCX Immo S.A.
Avenue Van Volxem de 366A à 386

Etaients présents

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| BDU | • Benjamin LEMMENS |
| Bruxelles Mobilité | • Benoit DUPRIEZ |
| Commune de Forest | • Jean-Claude ENGLEBERT |
| Commune de Forest | • Deborah HADDAD |
| Commune de Forest | • Yves SMIDTS |
| Direction des Monuments & Sites | • Françoise CORDIER |
| I.B.G.E. | • Jérôme VACANT |
| S.D.R.B. | • Virginie CRABBE |

Abstention

- -NEANT-

Etaients absents excusés

- -NEANT-

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtées d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 12/12/2016 au 26/12/2016 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 99 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;

Considérant que la demande est située en zone d'intérêt régional (ZIR n°7), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site est considéré comme un pôle stratégique et fait partie du pôle de développement prioritaire « Midi » ;

Considérant que la demande vise à :

Construire un ensemble de dix immeubles à appartements (229 logements) comportant du commerce, du bureau et un équipement ainsi qu'un parking commun de 178 emplacements en sous-sol

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2016 (ref :A.2002.0895);

Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet par l'administration ;

Vu Les recommandations émises par l'I.B.G.E sur l'étude de faisabilité intégrée ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 22/06/2016 demandant de poursuivre l'étude de l'implantation et des gabarits des immeubles projetés en évaluant l'impact au niveau de la qualité des espaces publics projetés et des logements dans le cadre d'une demande de permis unique ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - o Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
 - o Prescription particulière 18.a13 : Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT: Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
 - Art. 7 Implantation d'une construction isolée ;
 - Art. 8 Hauteur d'une construction isolée ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 124 du CoBAT: MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 147, §1er du du COBAT Demande soumise à rapport d'incidences :
 - article 142 – Annexe B – points :
 - o 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - o 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
 - o 26) 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 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription particulière 21 : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Considérant les nombreuses lettres de réclamations et/ou d'observation parvenues lors de l'enquête publique (99 courriers) et ayant trait aux aspects suivants :

- L'environnement du projet
 - Manque d'infrastructures (parking, écoles, mobilité : par exemple, accès aux trams)
 - Risques au niveau de la circulation et risque d'accidents, carrefours dangereux non aménagés (Léon Wielemans et Av. Pont-de-luttre /rue du Charroi)
 - Trottoirs trop étroits

- Pas de création d'emplois, commerces de destination et non de proximité, aspects de durabilité pas pris en compte -> pas de démarche de développement durable
- Future école obstruant le passage Orban/Luttre
- Situation du terrain entre le Wiels et le Brass
- « Liaisons vertes et bleues fausses »
- Besoins d'espaces de rencontre dans le quartier
- Pollution des logements par la proximité du chemin de fer
- L'eau
- Dérogation sur l'imperméabilisation des sols
- la création de niveau inférieur à la nappe superficielle doit être exclu
- le volume global des eaux pluviales doit pouvoir être connecté à un réseau séparatif, qui sera réalisé ultérieurement
- « Dérogation sur le manque de places de parking ne se justifie pas par la présence d'une nappe phréatique et donc pas acceptable »
- Risques d'inondations
- Manque d'études hydrauliques
- Influence dans les demi-sous-sols et caves alentours
- Imprécisions sur l'évacuation de la noue
- La qualité du projet
- Densité trop élevée - Densité : 229 logements pour 1,1 hectares alors que dans le memento quartier durable on estime un maximum de 100 logements par hectare
- Hauteur trop importante
- Problèmes d'ensoleillement
- « Moins bien que Divercity et Brutopia », « court terme », « médiocre »
- Écrasement des trois bâtiments anciennement Brasserie Wielemans-Ceuppens (Wiels, Brass, Métropole)
- Dénaturation du paysage
- Pas assez de parkings
- Pas assez d'espaces verts
- Protection de la faune
- Remplacer les arbres à abattre par des espèces d'une hauteur similaire
- Fermé au quartier
- Risque de création de bourrasques
- Pas de panneaux photovoltaïques
- Pas de circulation piétonne et cycliste sur le site pour les riverains, possiblement jusque la rue du Charroi
- D'une manière générale, ouverture sur le quartier
- Accès des habitants eux-mêmes vers les services existants dans le quartier

- Pas assez de parkings à vélo
- Peu de logements PMR
- Ombres portées qui empêchent les plantations dans des zones perméables
- Aire de livraison non prévu pour les services prévus au rez alors que c'est imposé dans le RRU au Titre VIII.
- Le dossier
 - Demande d'une étude d'incidence plutôt que d'un rapport d'incidence
 - Métropole exclu du projet
 - Réaliser le projet après la fin du projet PAVE – Plan d'Accessibilité de la Voirie et de l'Espace public
 - « Le projet n'est pas à la hauteur des réflexions de quartier menées dans le cadre des contrats de quartier déjà réalisés dans la zone. »
 - « Pas de démarche participatives »
 - Perturbations liées au chantier (6 ans)
 - Procédure d'enquête publique : panneaux rouges pas assez explicites.

Considérant que le site concerné par la demande était à l'origine occupé par les anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens dont trois bâtiments protégés majeurs subsistent : le « Wiels », le « BRASS » et « Le Métropole » ;

Considérant qu'il est longé par deux artères d'importance, dont une régionale, et est limité à l'ouest par la zone de chemin de fer établie en haut d'un talus ;

Considérant que de l'autre côté du chemin de fer s'implante « DIVERCITY », équipement majeur du contrat de quartier durable « Pont de Luttre / Primeurs » ;

Considérant que selon le dossier joint à la demande, le plan d'eau existant sur le site résulterait du percement de la nappe aquifère, lors des travaux préliminaires à la réalisation des permis d'urbanisme précédemment délivrés ;

Considérant, en effet, que différents permis d'urbanisme ont été délivrés de 2003 à 2006 pour la construction de trois immeubles de bureaux et 183 emplacements de parking en sous-sol, permis aujourd'hui périmés ;

Considérant qu'en matière d'implantation, de gabarit et de densité :

- Le projet se développe sous forme de dix immeubles à appartements :
 - o 4 immeubles (D, E, I et K) implantés le long de l'avenue Van Volxem et entourant l'immeuble classé dit « Le Métropole » ;
 - o 6 « tourettes » de gabarit rez+8 étages implantés en arrière-plan et disposés en quinconce ;

Considérant que les 4 premiers immeubles restructurent le site, développent des gabarits à l'échelle de cette voirie régionale et veillent à intégrer les immeubles « patrimoniaux » dans la perspective de l'avenue ;

Considérant par contre que les 6 « tourettes » implantées en arrière-plan (A, B,C et F,G,H,) occupent la quasi-totalité de l'intérieur d'îlot dans des gabarits massifs et imposants (Rez+8), sans tenir compte du bâtiment dit « Le Métropole » qui constitue pourtant l'élément central du nouvel aménagement ;

Considérant de plus que la disposition en quinconce ne permet pas d'éviter les problèmes de promiscuité et de vis à vis entre immeubles, au vu de leur hauteur et de la faible distance qui les sépare ;

Considérant que l'emprise des constructions (de 679 à 3186 m²) et l'imperméabilisation du site (I/S de 0.064 à 0.85) augmentent de manière excessive ;

Considérant que la densité de logements à l'hectare atteint 216 ; que le « Mémento Quartier Durable » édité par Bruxelles environnement (version 2009) préconise une densité, variable en fonction du type de projet, de 100 log/Ha ;

Considérant que la densité proposée est donc le double de la densité conseillée dans le cadre de la réalisation de Quartier Durable ;

Considérant que si le site, implanté à un endroit stratégique, permet une certaine densification, celle-ci ne peut se faire au détriment de l'intérieur d'îlot (partie située entre le front bâti et du patrimoine) ;

Considérant qu'en matière de programme le projet comporte :

- un ensemble de 229 appartements répartis comme suit :
 - o 7 studios ;
 - o 54 appartements 1 chambre ;
 - o 116 appartements 2 chambres ;
 - o 51 appartements 3 chambres ;
 - o 1 appartement 4 chambres ;
- Du commerce (Bâtiment E :311m²), du bureau (Bâtiments I et K 253m²) et un équipement (Bâtiment D :344m²) ;

Considérant que le projet prévoit une certaine variété de type de logements et comporte une majorité d'appartements familiaux (2 chambres et plus) ;

Considérant que la plupart disposent de deux façades et certains d'un espace extérieur (terrasse) ;

Considérant que le projet comporte un ensemble d'activités implantées principalement à front de rue, garantissant une certaine mixité (quoique relativement accessoire) et permettant une certaine ouverture vers le quartier ;

Considérant qu'en matière de dérogations ;

- Les gabarits des immeubles présentent un nombre important de dérogations, particulièrement ceux implantés en arrière-plan (les 6 « tourettes »)

- Les dérogations concernant ces immeubles isolés (Titre I, art : 7 et 8) ne contribuent pas au bon aménagement des lieux ;
- La dérogation en matière de perméabilité (Titre I, art : 13) ne peut permettre de développer une urbanisation du type « construction sur dalle » ;
- Cette dérogation est d'autant moins justifiée qu'elle engendre une autre dérogation en matière d'emplacements de parcage (voir ci-dessous) ;

Considérant qu'en matière de couvert végétal :

- Le projet comporte un plan d'aménagement paysager comprenant une zone urbaine le long de l'avenue Van Volxem, une « rambla » intérieure se dilatant sous forme de « placettes » entre les tours et une noue plus paysagère du côté du chemin de fer, (comportant espaces collectifs et cheminements piétons) ;
- Le principe d'aménagement d'un grand parking souterrain traversant le site du nord au sud (et particulièrement son emprise) limite toutefois fortement la possibilité de développer une zone de cours et jardins qualitative en intérieur d'îlot ;
- Les espaces verts demeurent résiduels en raison du nombre et de l'importance des 6 « tourettes » ;
- La volonté d'intégrer plantations et aménagements en lien direct avec les données paysagères de la vallée de la Senne, ainsi qu'un potager et un espace de compostage ne suffisent pas à développer un espace vert qualitatif ;
- Le Plan Nature adopté par le Gouvernement en 2016, qui vise entre autres à :
 - o améliorer l'accès des Bruxellois à la nature ;
 - o consolider le maillage vert régional (des espaces verts connectés entre eux pour que les espèces et la biodiversité puissent évoluer en ville) ;
 - o intégrer les enjeux nature dans les plans et projets : penser à la nature dans toute décision, y compris en dehors des zones protégées.

Que ce plan n'est pas intégré au projet ;

- La politique de Maillage vert dans le cadre du PRD - Plan régional de développement (et projet de PRDD) qui n'est pas non plus intégrée au projet ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage :

- Le projet vise à intégrer le cheminement des eaux de pluie dans la conception paysagère du site sous forme de noues, reléguées toutefois en contre-bas du talus du chemin de fer ;
- Les toitures vertes des immeubles permettent de ralentir la vitesse d'acheminement de l'eau ;
- Des citernes et bassins d'orage sont prévus conformément au RRU et RCU mais ne compensent qu'en partie l'imperméabilisation trop importante du site ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone de carence en espaces verts accessibles au public (carte O1_1 du Plan Nature : Améliorer l'accès des Bruxellois à la nature - Zones de carence en espaces verts accessibles au public)
- longeant une zone de développement et à proximité directe de zones de liaison du Réseau écologique bruxellois (carte O2_1 du Plan Nature : Consolider le maillage vert régional - Réseau écologique bruxellois)

- dans le périmètre de verdoisement et création d'espaces verts du PRD - carte 4 cadre de vie (et du projet de PRDD – zone de verdoisement : augmentation des espaces publics et verts dans les quartiers denses) et longeant une continuité verte du Maillage vert (PRD/PRDD, voir carte en annexe).

Considérant l'intérêt avéré d'un plan d'eau même réduit et de la végétation marécageuse pour la biodiversité, notamment les oiseaux d'eau (cf. chapitre faune-flore du rapport d'incidences) et les amphibiens, ainsi que les prescriptions générales du PRAS parmi lesquelles :

0.4. (...) L'aménagement et la gestion des plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau favorisent la flore et la faune indigènes et/ou sauvages.

0.6. 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.

Considérant que la nature de la résurgence de l'eau sur le site n'est pas expliquée dans le cadre des analyses jointes à la demande et qu'il convient de mieux comprendre le phénomène avant de pouvoir se prononcer sur les mesures envisagées actuellement et à prendre dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant la présence sur le site d'espèces protégées, en période de nidification : rousserolle effarvatte, gallinule poule-d'eau, foulque macroule, fauvette grisette, bergeronnette des ruisseaux, hirondelle de fenêtre ;

Considérant par ailleurs, dans le cadre du Contrat de Renovation Urbaine « avenue du Roi », le projet de création d'une connexion verte derrière le Wiels jusque la gare du Midi, à propos de laquelle Bruxelles Environnement (BE) s'est déjà montré très enthousiaste, non seulement en termes de réponse à des besoins d'espace vert mais aussi de mobilité active ;

Considérant qu'en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le site se situe en zone B du RRU en matière d'accessibilité et est ainsi bien desservi par les transports en commun (lignes de tram et de bus) ;
- Le projet ne prévoit toutefois pas un emplacement de parking par logement en dérogation au RRU ;
- Cette dérogation n'est pas justifiée étant donné la taille de la parcelle (1 hectare) et l'importance du programme (229 logements), d'autant que d'autres activités viennent s'ajouter (commerce, bureau et équipement) ;
- Les réclamations des riverains ont signalé notamment la saturation du quartier en matière d'emplacements de stationnement disponibles en voirie ;
- L'entrée et la sortie du parking sur l'avenue Van Volxem sont justifiées sur une voirie régionale mais des mesures doivent être prises en matière de sécurité routière afin d'éviter des situations difficiles à proximité du carrefour ; que la capacité du parking augmentera de manière substantielle la saturation du carrefour Van Wolxem/Wielemans ; que le demi-tour vers la ville, qui sera inévitablement emprunté de manière plus importante, dans ce carrefour emprunté par plusieurs lignes de tram et de bus et qui se fera dans la même phase de feu que celui des transports en commun créera des situations accidentogènes dans un carrefour déjà relevé comme une zone à concentration d'accidents actuellement ;
- Bruxelles-Mobilité demande de garantir la perméabilité cyclo-piétonne et d'augmenter la capacité d'emplacements vélos ;
- La possibilité de réaffecter le passage sous le talus du chemin de fer devrait être étudiée ;

Considérant qu'en matière d'esthétique et de patrimoine :

- Le projet intègre le bâtiment dit « Le Métropole » dans la perspective de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- L'exclusion de l'immeuble dans la demande ne peut toutefois permettre de ne pas traiter le rapport entre immeubles, en particulier en partie arrière du site, ou l'implantation des tours en ordre ouvert ne participe pas à la mise en valeur de l'immeuble protégé ;
- Le choix de différents bureaux d'architecture au sein d'un master plan peut permettre de garantir une certaine diversité architecturale au sein d'un projet urbanistique global (via une grille de concordance) ;
- Le langage architectural projeté ne tient toutefois pas compte de celui des bâtiments classés (en matière de matériaux, rythmes ouvertures et liaisons au garbarits existants) ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites « suggère de poursuivre l'étude du nombre, de l'implantation et du gabarit des immeubles, en se fondant sur une évaluation urbanistique globale de différents aspects influant directement sur la qualité des espaces urbains et des logements. Ces aspects, généralement trop peu ou pas abordés dans le projet jusqu'ici, sont essentiels au vu de la situation très particulière de cet ancien terrain industriel qui sera urbanisé en ordre ouvert » ;

Considérant qu'en conclusion ce projet d'aménagement d'un site stratégique vers un programme orienté essentiellement vers le logement peut s'implanter dans la ZIR, pour autant que la densification soit significativement revue à la baisse, n'engendre pas de multiples dérogations (tant en matière de gabarit qu'en matière d'emplacement de parcage), que le patrimoine soit mieux pris en compte (« bâtiment « Le Métropole ») et que l'urbanisation développe une plus grande ouverture vers le quartier, via notamment une perméabilité cyclo-piétonne et la création d'un espace vert en pleine terre entre les différents immeubles prévus, qui valorise l'intérieur d'îlot ;

Considérant la situation particulière du site (situé entre une voirie régionale et une voie férée fortement utilisée et à proximité immédiate de la gare du midi), l'ensemble des éléments présents sur le site (présence de 3 immeubles classés dont un au centre du site), les gabarits des immeubles existants autour du site (entreprises, immeubles de logements relativement bas, Wiels, Brass, Métropole) et la situation actuelle de la parcelle (présence d'eau dans l'excavation réalisée dans le cadre du permis précédent) ;

Considérant qu'en l'état il n'est pas possible pour la Commission d'être favorable à ce projet ;

Considérant que les modifications à apporter au projet sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191 du CoBAT (modifications mineures et accessoires) ;

AVIS : défavorable (unanime)


~~-NEANT-~~

AVIS MINORITAIRE

-NEANT-

Signature des membres

Commune de FOREST : Président	Direction de l'Urbanisme
Commune de FOREST	Direction des Monuments et Sites
Commune de FOREST BRUXELLES MOBILITE' <i>Benoit</i>	I.B.G.E.
S.D.R.B.	Secrétariat



La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.