

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/07/2024

DEMANDEUR :	ROMEO DEVELOPMENT SA
LIEU :	Chaussée de Louvain, 770
OBJET :	permis d'urbanisme : démolir totalement les ateliers et showroom automobiles existants et construire 5 immeubles mixtes comprenant 29 000m ² logements (249 unités), 941m ² de commerces, 608m ² de grand commerce spécialisé , 582m ² d'activité productive, 368m ² de bureaux, 280m ² d'équipement (clinique), 936 parkings vélos et 199 emplacements de voitures. permis d'environnement : démolition totale bâti existant - désimpermeabilisation du site et construction de 5 immeubles mixtes autour d'un intérieur d'îlot végétalisé et perméable
SITUATION :	AU PRAS : en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 21/05/2024 au 19/06/2024
REACTIONS :	7

La Commission entend :

Le demandeur, représenté par Mesdames Céline Mertens - Head of legal Artone, Charlotte Doumier - Project Developer Artone et Messieurs Stéphan De greve - Project Manager Artone et Denis Noël - Chief operating officer Artone

Les bureaux d'architectes BAEB, représenté par Madame Peshkok et Monsieur Couwenbergh et Axent, représenté par Madame Srsen et Monsieur Denil

Monsieur Van Eeckhout, paysagiste

Madame Philippe (Agence Immobilière Sociale Etudiante)

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s) : Me Emmanuel Antoine, représentant un riverain (désirant rester anonyme)

Monsieur Joffrey Rozzonelli, du département, Urbanisme assiste

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

Surdensité de logements :

- Il y a trop de logements dans ce quartier, chaque ancien concessionnaire se transforme en immeuble résidentiel ;
- Les espaces communs tels que les parcs, écoles, crèches, salles communautaires, espaces pour le marché local et plaines de jeux sont insuffisants pour autant ils sont essentiels pour le bien-être, bien qu'ils ne contribuent pas économiquement ni politiquement ;
- L'accumulation de projets immobiliers accroît considérablement la pression démographique et une détérioration progressive de la situation est constatée ;
- La demande du BMA (Bouwmeester – Maître Architecte) de réduire le nombre de logements et d'augmenter les commerces, les activités et les espaces communs au rez-de-chaussée est soutenue ;
- L'électrification croissante des véhicules rend difficile la recharge dans un environnement déjà dense et cette problématique s'aggravera avec l'augmentation de la population ;

Hauteur des bâtiments :

- La demande d'une hauteur de 100 mètres pour le permis semble excessive et pourrait créer beaucoup d'ombre dans le voisinage ;
- Un bâtiment de R+10 serait excessivement élevé et aurait un impact négatif sur le voisinage car même les nouvelles constructions sur la Chaussée de Louvain n'excèdent pas R+4 ou R+6 ;

• *Pour une des réactions :*

- Il est nécessaire de rehausser tous les bâtiments du projet de 2 à 3 étages supplémentaires par rapport aux plans actuels pour répondre à la demande croissante de logements ;
- La limitation des bâtiments à seulement 4 étages est insuffisante étant donné la pénurie criante de logements dans cette ville ;
- Une densification verticale permettrait d'offrir plus de logements tout en préservant les terrains naturels ;

Végétation et abattage :

- Serait-il possible d'augmenter la végétation tout en réduisant l'abattage pour maintenir la fraîcheur durant les étés ?
- La disparition excessive d'arbres affecte l'habitat, la régulation des eaux et la qualité de l'air et le projet pourrait être revu pour intégrer et préserver la végétation rare présente ;

Matérialité :

- Le choix de l'enduit, motivé par son coût, ne garantit pas une qualité durable. Pour l'intra-îlot désigné comme une « placette », utiliser des matériaux nobles et durables tels que la brique déjà présente serait préférable ;

Environnement urbain :

- Le quartier est envahi par de grands blocs de béton, nuisant à la qualité de vie ;
- Les préservations des ouvertures dans ces structures massives et la conservation de la végétation sont essentielles pour un cadre de vie agréable ;
- À Schaerbeek, les démolitions et reconstructions fréquentes doivent adopter une approche durable et respectueuse de l'environnement ;
- Face à une densité en constante augmentation : serait-il envisageable de réintroduire une halte du bus 12 devant RTL, comme cela était le cas par le passé ?

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- Le projet ne respecte pas les articles 5 et 6 du Titre I concernant le gabarit et les articles 10 et 17 du Titre II des RRU concernant les normes minimales de superficie dans les établissements d'hébergement collectif ;
- Les plans montrent des chambres étroites, ce qui ne devrait pas justifier une habitabilité en-deçà des normes minimales, malgré la pénurie de logements ;
- La réduction déjà sévère de ces espaces nécessite un éclairage adéquat pour maintenir la qualité de vie ;

Suggestions et préférences :

- Les autorités pourraient envisager d'acquiescer le projet ou de diminuer le nombre de logements ;
- Une alternative serait de construire des maisons attrayantes au lieu de structures uniformes.

AVIS COMMUNE DE SCHAERBEEK

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comportant un ensemble d'immeubles dédiés à un grand commerce spécialisé (showroom automobile) avec activité productive accessoire :
 - démolir les ateliers, le showroom automobile et le parking à ciel ouvert (177 emplacements) existants,
 - abattre 5 arbres haute tige,
 - construire cinq immeubles mixtes comprenant 29.000 m² de logements, 941 m² de commerces, 608 m² de grand commerce spécialisé, 582 m² d'activité productive, 368 m² de bureaux et 280 m² d'équipement, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 5 (hauteur), 6 (toiture), 10 (éléments en saillie) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux art. 9 (toiture), 13 (éléments techniques en toiture) et 22 (éléments en saillie) du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - aménager 249 unités de logement, en dérogation aux art. 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et du RCU,
 - aménager 128 logements étudiants à finalité sociale, en dérogation aux art. 17 (superficies minimales) et 28 (local vélos) du Titre VI du RCU,
 - réaménager l'intérieur d'îlot et les abords des immeubles, en dérogation aux art. 11 (zone de recul) et 13 (surface perméable) du Titre I du RRU et aux art. 38 (zone de recul), 39 (zone de cours et jardins) et 42 (clôture) du RCU,

- construire un parking sur deux niveaux de sous-sol, comportant 936 emplacements pour vélos et 199 emplacements pour voitures, ainsi qu'une aire de livraison, en dérogation aux art. 6 (nombre d'emplacements pour véhicules), 17 (nombre d'emplacements pour vélos) et 18 (aire de livraison) du Titre VIII du RRU,
- exploiter les nouvelles installations classées suivantes :
 - 2 chaudières au gaz de 150kW (rubrique 40-A),
 - 1 dépôt de déchets non dangereux de 169,4 m² (rubrique 47-A),
 - 1 parc de stationnement couvert pour 199 véhicules (rubrique 68-A),
 - 1 groupe de secours de 130 kW (rubrique 104-A),
 - des installations de réfrigération, à savoir 11 pompes à chaleur (PAC) air/eau de chacune 30 kW et 16 kg de R410A, 8 PAC air/eau de chacune 35 kW et 16 kg de R410A, 3 PAC air/eau de chacune 25 kW et 16 kg de R410A, 3 groupes VRV de chacun 30 kW et 16 kg de R410-A et 6 groupes VRV de chacun 10 kW et 8 kg de R410A (rubrique 132-A),
 - 5 transformateurs statiques de 3X250 kVA, 315 kVA et 1000 kVA (rubrique 148-A),
 - 2 groupes de ventilation de 21.900 m³/h et 20.200 m³/h (rubrique 153-A) ;

PREAMBULE :

Permis d'urbanisme :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 mars 1963 ;
3. Vu le permis de bâtir du 27 mars 1964 visant à « aménager un parking » ;
4. Vu le permis de bâtir du 13 décembre 1983 visant à « étendre le show-room vers l'angle Louvain-Georgin et réaménager une partie des abords de la propriété » ;
5. Vu le permis de bâtir du 28 avril 1987 visant à « étendre l'entreprise (phase I) » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 22 avril 1997 visant à « transformer l'immeuble » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 10 novembre 1998 visant à « démolir partiellement un auvent situé sur le parking le long de l'Avenue Jacques Georgin et fermer la partie maintenue de l'auvent afin d'étendre le show-room (315m²) pour véhicules d'occasion (Matériaux : toiture plate, vitrages, bardage métallique) » ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 mai 2004 suite à la demande visant à « supprimer la végétation et découper le talus sur 13,00m de long et 4,20m de large à l'angle de la Rue Henri Evenepoel et de l'impasse et construire un enclos entouré de parois en béton de 7,10m de long, 4,20m de large et 2,50m de haut, fermé par une grille en acier de 2,35m de haut au niveau du trottoir » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 15 juin 2004 visant à « aménager l'accès piéton (klinkers : matériaux proches de ceux déjà mis en place) ; changer la couleur des châssis (gris clair) ; déplacer des portes d'entrées du show-room dû à la redistribution des circulations internes du bâtiment existant et placer une enseigne de 250cm sur 100cm (épaisseur 14cm) parallèlement à la façade » ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2004 visant à « construire un dépôt de 538 m² au rez-de-chaussée d'un grand commerce spécialisé et supprimer 20 emplacements de parkings extérieurs » ;
11. Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2004 visant à « démolir un auvent, supprimer 6 emplacements de parkings extérieurs et construire un bâtiment annexe en extension de l'aire de livraison » ;
12. Vu la situation licite du bien, à savoir un grand commerce spécialisé avec activité productive accessoire sur l'ensemble du bâtiment :

Avis instances externes :

13. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 juin sur la demande de permis d'urbanisme (réf. C.1980.1929/20) ;
14. Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 21 juin sur la demande de permis d'environnement (réf. C.1980.1929/21) ;
15. Vu l'avis du Bouwmeester – Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA) du 30 janvier 2024 sur le présent projet, globalement favorable mais qui soulevant encore certaines problématiques et pistes d'amélioration portant principalement sur les gabarits, la programmation et la superficie de pleine terre ;
16. Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 12 avril 2024, favorable sous conditions ;
17. Vu l'avis d'Acces and Go du 12 avril 2024, mentionnant le non-respect du Titre IV du RU pour certains aspects du projet en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

GENERALITES :

18. Considérant que la demande porte sur la construction de 5 bâtiments imbriqués (A, B, C, D et E) ainsi que sur l'aménagement des abords des bâtiments et de l'intérieur d'îlot ;
19. Considérant que le site est bordé par une voirie régionale (la chaussée de Louvain au nord) et par trois voiries communales (l'avenue Jacques Georgin à l'est, la rue Henri Evenepoel au sud et l'impasse Evenepoel à l'ouest) ; que les aménagements proposés génèrent des modifications sur le domaine public, en dehors du périmètre d'intervention du projet ;
20. Considérant que certaines interventions prennent place sur une voirie régionale et que, à cet égard, l'avis de Bruxelles Mobilité a été requis ; qu'il y a lieu de tenir compte des conditions émises par Bruxelles Mobilité dans son avis ;
21. Considérant que le projet entraîne également des modifications sur deux voiries communales ; que, toutefois, ces modifications ne sont pas clairement visibles sur les plans, coupes et élévations de la demande ; qu'il y a néanmoins lieu d'obtenir les autorisations du gestionnaire de voirie ;
22. Considérant que la modification opérée sur l'avenue Jacques Georgin consiste en le déplacement de l'abri de l'arrêt de bus STIB de 4 m au nord de sa position actuelle ; que l'avis de la STIB est requis ;
23. Considérant que les changements opérés sur la rue Henri Evenepoel consistent en le déplacement de la bulle à verre et le déplacement de deux emplacements en voirie ;
24. Considérant que le site présente un dénivelé important puisque plus de 5 m séparent le point haut du site (angle avenue Jacques Georgin et rue Henri Evenepoel) du point bas (angle impasse Henri Evenepoel et chaussée de Louvain) ; que cela conditionne les niveaux des sous-sols et des étages ;
25. Considérant que l'étude d'ensoleillement présente dans le rapport d'incidences est incomplète ; que les figures 115 et 116 (ombres portées à l'équinoxe d'automne et au solstice d'été) sont coupées et qu'il aurait été souhaitable de pouvoir prendre connaissance de ces données ;
26. Considérant que les ombres projetées au solstice d'hiver ne sont pas analysées ; qu'il s'agit de la période la plus défavorable en matière d'ensoleillement et qu'il aurait été pertinent de fournir ces informations ;
27. Considérant que l'analyse du confort au vent est nécessaire afin de veiller à la praticabilité des espaces ; que certaines zones sont susceptibles de ne pas être confortables en raison des volumétries du projet ;
28. Considérant que le RRU et le RCU définissent clairement les établissements d'hébergement collectif comme des locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public ; que le demandeur ne répond pas à ces conditions ;
29. Considérant que la production d'un accord ou d'une convention signée par une Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE) n'offre aucune garantie quant à la pérennité de l'affectation et qu'il y a lieu de respecter ce qui est prévu dans les définitions des textes légaux ;
30. Considérant de ce fait que l'aménagement d'un établissement d'hébergement collectif dans ce nouvel immeuble n'est ni envisageable ni autorisable ;

DEMOLITION :

31. Considérant que la demande porte sur la démolition de l'ensemble bâti existant, constitué d'un showroom, d'ateliers inoccupés et d'un garage à ciel ouvert de 177 emplacements, également inoccupé selon la note explicative du demandeur ;
32. Considérant que le demandeur a fourni une note de récupération des matériaux succincte ; que cette dernière relève la faible valeur des éléments constructifs présents ;
33. Considérant que les bâtiments existants comportent également de l'amiante ; qu'un inventaire amiante a donc été réalisé par la société *Pegase Environnement* en date du 17 juin 2019 ;
34. Considérant que la démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

CONSTRUCTION :Affectations et programmation :

35. Considérant que le projet porte sur l'implantation de logements (29.164 m²), de 4 surfaces commerciales (superficie totale de 1.550 m²), de 2 bureaux (superficie totale de 368 m²), d'un espace d'activités productives artisanales (582 m²) et d'un local dédié à un équipement d'intérêt collectif ou de service public (280 m²) ;

36. Considérant que la superficie de plancher totale du projet, toutes affectations confondues, correspond à 31.944 m² répartis dans 5 immeubles en lieu et place d'un ensemble bâti de 13.572 m² de superficie de plancher uniquement dédiés aux activités productives de production de services matériels ;
37. Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par AGRBC du 3 mai 2001 ;
38. Considérant que le projet est globalement mixte ; que, toutefois, la grande majorité de sa programmation est allouée à une fonction résidentielle (plus de 91 %) ; que, au regard de l'ampleur du projet, de son impact sur le quartier et des futurs besoins des occupants du site, une plus grande mixité de fonctions est requise ;
39. Considérant que, à plusieurs reprises au cours de l'élaboration du projet, il avait été demandé d'augmenter les superficies dédiées aux équipements ; que le projet propose dorénavant 280 m², ce qui demeure insuffisant (superficie correspondant à moins de 1 % de la programmation totale, alors que perspective.brussels recommande dorénavant que 10 % de la superficie de plancher y soit consacrés) ;
40. Considérant de plus que le rapport d'incidences estime que la nouvelle population induira des besoins additionnels en matière d'équipements publics ;
41. Considérant qu'il y a donc lieu d'augmenter les superficies dédiées aux équipements et d'en prévoir, a minima, un second et atteindre 5 % de la superficie totale allouée à cette affectation ;
42. Considérant qu'un espace d'activités productives artisanales de 582m² est prévu au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment A ; que l'utilisation de ce dernier n'est pas connue ; qu'il y a lieu de préciser le type d'activité artisanale prévu ;
43. Considérant de plus que ce local est encadré de part et d'autre par des logements, le long de l'impasse Evenepoel ; que des nuisances (entre autres sonores) sont susceptibles d'occasionner une gêne pour les habitants ; qu'il est donc nécessaire de prendre toutes les mesures possibles pour réduire le bruit, le cas échéant ;
44. Considérant que 2 bureaux sont implantés aux rez-de-chaussée des bâtiments D et E (respectivement 229 m² et 139 m²) ; que leur localisation semble pertinente ;
45. Considérant que 4 cellules commerciales sont implantées du côté de la chaussée de Louvain au sein du bâtiment B (179,5 m², 480,5 m² et 608 m² pour le grand commerce spécialisé et, enfin, du côté de l'avenue Jacques Georgin, 243,8 m²) ; que cela se fait en conformité au PRAS et que leur emplacement paraît judicieux ;
46. Considérant que les 249 logements sont répartis comme suit : 40 studios, 57 logements 1 chambre, 102 logements 2 chambres et, enfin, 50 logements 3 chambres ;
47. Considérant que les appartements de type studio/1 chambre/2 chambres représentent donc la majorité de l'offre proposée (199 logements, soit près de 80 % de l'offre) ; que la quantité d'appartements 3 chambres est donc limitée et qu'aucun appartement de plus de 3 chambres n'est prévu ;
48. Considérant donc que la mixité en termes de typologie de logements n'est pas complètement assurée ; que cela est regrettable au regard de l'ampleur du projet et qu'il y a donc lieu d'augmenter le nombre d'appartements de 3 chambres et de proposer au moins 5 % d'appartements de 4 chambres ou plus ;
49. Considérant de plus qu'aucun logement n'est prévu pour les PMR et qu'il y a lieu d'y remédier ;
50. Considérant que le projet intègre également 128 logements étudiants à finalité sociale, parmi lesquels 5 sont destinés aux PMR ;
51. Considérant que les RRU et RCU déterminent les cas dans lesquels de tels établissements d'hébergement collectif peuvent être réalisés ;
52. Considérant de plus que ce type d'hébergement génère d'importantes nuisances et accueille des occupants pour de courtes durées avec une vacance s'étalant sur plusieurs mois de l'année ;
53. Considérant de plus que, à l'heure actuelle, aucun établissement scolaire nécessitant la présence de kots étudiants ne se trouve à proximité immédiate du projet et que la présence éventuelle, dans le futur, d'une école supérieure (aucun permis d'urbanisme n'a été délivré en ce sens) ne justifie en rien la présence de ces logements étudiants ;
54. Considérant donc que cet établissement n'est ni autorisable ni souhaitable ;
55. Considérant que la densité bâtie est fortement augmentée (P/S passant de 1 à 3) ; que le projet est trop dense en comparaison avec le contexte bâti, dont la moyenne des îlots environnants se situe entre 1 et 2,1 selon le rapport d'incidences ;
56. Considérant que la densité de population est significativement augmentée en raison de la création de 249 logements et de 128 logements étudiants ;
57. Considérant que le rapport d'incidences fait état d'un potentiel de 684 habitants supplémentaires (556 habitants pour les logements et 128 étudiants) ; que cette augmentation est susceptible d'engendrer des besoins accrus

dans le quartier auxquels le projet en lui-même ne parviendra pas à répondre (besoin en stationnement notamment – cf. infra) ;

58. Considérant qu'il y a donc lieu de réduire de manière significative la densité du projet (P/S) ;

Implantation et volumétries :

59. Considérant que le projet s'articule autour de 5 bâtiments reconstituant un îlot fermé dont les gabarits oscillent entre R+3 et R+11 (avec étage technique) et comportant un intérieur d'îlot végétalisé accessible aux habitants ;

60. Considérant que les caractéristiques de ces 5 bâtiments sont les suivantes :

- bâtiment A : implanté à l'alignement le long de la chaussée de Louvain et en partie sur le coin de l'impasse Henri Evenepoel, ce bâtiment présente un gabarit de R+3+4^{ème} étage en retrait côté chaussée de Louvain et un R+1 du côté de l'intérieur d'îlot,
- bâtiment B : implanté du côté de la chaussée de Louvain et en recul sur la pointe nord-est du site (aménagement de la 'placette'), le bâtiment possède un gabarit allant du R+3 au R+5,
- bâtiment C : implanté le long de l'avenue Jacques Georgin, ce bâtiment comporte l'émergence du projet et possède un gabarit de R+10 (ou R+11 en considérant le volume technique en toiture),
- bâtiment D : s'étendant en long de l'avenue Jacques Georgin et le long de la rue Henri Evenepoel, il possède un gabarit R+6 (avec le dernier étage en retrait),
- bâtiment E : implanté le long de l'impasse Henri Evenepoel et séparé du bâtiment D par une entrée vers l'intérieur d'îlot, ce bâtiment possède un gabarit R+6 (avec le dernier étage en retrait) ;

61. Considérant que le taux d'emprise des bâtiments n'est pas foncièrement modifié en comparaison avec la situation existante (passage de 0,53 à 0,55 en situation projetée) ; que, en revanche, le taux d'imperméabilisation est réduit, ce qui est positif (de 0,96 à 0,64 selon le rapport d'incidences) ;

62. Considérant que cet ensemble bâti s'implante donc globalement à l'alignement ; que des zones de recul sont toutefois observées à la pointe nord du site (croisement entre l'avenue Jacques Georgin et la chaussée de Louvain), en raison de la création d'une placette accessible au public, ce qui est positif et permet de marquer l'entrée du site ;

63. Considérant que les bâtiments A et E sont mitoyens à la station-service existante implantée sur le coin nord-ouest de l'îlot ; que les raccords avec cette station ne semblent pas particulièrement travaillés et qu'il y a lieu de les renseigner sur les différentes coupes et élévations ;

64. Considérant que les gabarits des bâtiments A, B, C, D et E ne respectent pas les prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qui concerne leur profondeur et hauteur ;

65. Considérant que les gabarits des bâtiments voisins oscillent entre des R+1 et R+9 (en prenant en compte les projets en construction) ;

66. Considérant que les bâtiments A et B, du côté de la chaussée de Louvain, comportent des étages en retrait (sur 2 m) ; que cela est suffisant pour réduire la perception du volume supplémentaire et que la dérogation est acceptable pour ces deux bâtiments ;

67. Considérant que, en ce qui concerne le bâtiment C (et son émergence), le demandeur justifie son gabarit (R+11 avec étage technique) entre autres en raison de sa proximité avec le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark, approuvé le 25 avril 2024 ;

68. Considérant que le PAD Mediapark autorise des constructions dont les gabarits varient entre 15 m et 31 m du côté du site du projet (lots B, C, D, F et G) ; que le bâtiment C s'élève à 38 m (112 m - niveau altimétrique) ; que la hauteur du nouvel immeuble surpasse les hauteurs des bâtiments des lots et ne se justifie donc pas en raison de la proximité avec le site Mediapark ;

69. Considérant de plus que, selon le rapport d'incidences, les immeubles faisant face au bâtiment C possèdent des gabarits moyens de R+5 ; que le gabarit de l'émergence est donc significativement plus élevé, susceptible de ne pas s'intégrer dans le contexte bâti et d'induire des nuisances significatives ;

70. Considérant à cet égard que le rapport d'incidences est lacunaire sur les impacts potentiels soulevés par cette émergence et que ceci est regrettable ;

71. Considérant de fait que les potentiels impacts en matière de confort au vent engendrés par l'émergence ne sont pas objectivables en raison de l'absence d'une étude spécifique à ce sujet ; qu'il s'agissait pourtant d'une crainte formulée et inscrite aux procès-verbaux des réunions de projet préalables à l'introduction de cette demande ;

72. Considérant à cet égard que le rapport d'incidences est trop succinct ; que cela est regrettable ;

73. Considérant en conclusion qu'il y a lieu de réduire le gabarit de l'émergence de minimum 2 niveaux ;

74. Considérant que le bâtiment D est particulièrement massif en comparaison avec ceux rencontrés dans son environnement ; qu'il y a lieu de réduire la hauteur de ce dernier d'un étage et de veiller à ce que les deux derniers niveaux soient en retrait (passer d'un R+6 avec étage en retrait à un R+5 avec les deux derniers étages en retrait) ;
75. Considérant que le bâtiment E (R+5 avec étage en retrait et volume technique) possède une hauteur sensiblement plus élevée que celle du bâtiment voisin sis au n° 129-123 de l'impasse Evenepoel (96,89 m [niveau altimétrique] de haut alors que le 'Média Garden' possède une hauteur de 93,24 m [niveau altimétrique - étage technique compris]) ;
76. Considérant qu'il y a lieu de réduire le gabarit du bâtiment E d'un étage et de se calquer sur la hauteur du bâtiment voisin 'Média Garden' ;

Traitement architectural :

77. Considérant qu'un traitement distinct est appliqué aux différents bâtiments du projet ; que les matériaux majoritairement employés sont :
- bâtiments A et B : revêtements en briques dont les teintes varient ; les étages en retrait sont prévus en enduit ; les garde-corps sont, pour certains, vitrés et, pour d'autres, en ferronnerie ; les châssis sont réalisés en ferronnerie (teintes foncées et laiton),
 - bâtiment C : revêtement en briques avec certains éléments en béton architectonique blanc,
 - bâtiments D et E : socle en briques et étages en enduit de teinte claire ; les façades sont parées d'une 'grille structurelle' en béton architectonique qui abrite les terrasses ;
78. Considérant que les matériaux employés du côté de l'avenue Jacques Georgin et de l'impasse Henri Evenepoel sont majoritairement de l'enduit ; que des matériaux plus qualitatifs (brique, ...) sont requis et qu'il y a donc lieu de revoir les matériaux de façade des bâtiments D et E ;
79. Considérant que la lisibilité de certains accès laisse à désirer ; que les accès vers et depuis l'intérieur d'îlot gagneraient à être mis en évidence ;
80. Considérant que les terrasses de certains appartements ne respectent pas les prescriptions en vigueur (bâtiments D et A) ; que, en effet, 5 balcons du bâtiment A débordent de plus de 1 m du front de bâtisse ; que le rapport d'incidences soulève la proximité du bâtiment A avec les bâtiments voisins (n° 740 de l'impasse Henri Evenepoel), ce qui est susceptible de créer des vis-à-vis (moins de 10 m de façade à façade) ; que cet aspect est exacerbé par la présence de terrasses débordantes ;
81. Considérant que, à cet endroit, la végétation ne permet pas de réduire les vis-à-vis ; qu'il y a lieu de veiller à prendre toutes les mesures possibles pour réduire les nuisances possibles, et donc de réduire l'emprise des terrasses de ces 5 appartements ;
82. Considérant que les terrasses des bâtiments D et E sont également plus longues que ce qui est requis par les prescriptions en vigueur ; que, toutefois, cette dérogation est minime et donc acceptable ;
83. Considérant que les ouvertures pratiquées dans la façade sud de la tour sont relativement exigües et qu'elles s'implantent de façon aléatoire sur un grand pan de mur qui semble être pratiquement aveugle ;
84. Considérant que cette façade bénéficie d'un éclairage naturel généreux et que sa disposition en hauteur garantit l'absence de vues intrusives vers d'autres logements ; qu'il est fort dommage de limiter ses ouvertures tout en ne proposant qu'une esthétique dépouillée ;
85. Considérant enfin que les appartements qui s'y trouvent voient leurs espaces de séjour privés de la lumière du sud et qu'il y a lieu, dès lors, de proposer une façade sud plus ouverte sur la tour, tout en suivant des travées plus régulières ;

Habitabilité :

86. Considérant que la demande n'est pas complètement conforme à la réglementation en vigueur en matière d'habitabilité ; que les dérogations aux normes d'habitabilité ne sont pas acceptables dans le cadre d'une nouvelle construction ; qu'il y a donc lieu de se conformer aux règlements applicables ;
87. Considérant qu'un appartement 'conventionnel' est concerné par une demande de dérogation, à savoir l'appartement Z11 (dans le bâtiment E), qui est non conforme (superficies des chambres de 13,8 m² en lieu et place de 14 m²) ;
88. Considérant, en outre, que les superficies de tous les logements sont tout juste respectées (en ce excepté pour les penthouses) ; que certains studios présentent des superficies tout juste non-dérogatoires mais qui ne sont pas acceptables dans le cadre d'un projet de cette ampleur ; qu'il serait donc souhaitable d'augmenter les espaces de vie des logements (en ce compris ceux des studios) ;

89. Considérant que, parmi les 249 logements projetés, 12 d'entre eux sont mono-orientés ; qu'il s'agit de studios et d'appartements 1 chambre et qu'ils possèdent un accès extérieur ;
90. Considérant par ailleurs que 4 studios (bâtiment A) possèdent des terrasses orientées au nord-ouest; que leurs superficies sont juste respectées et qu'il serait donc souhaitable d'améliorer l'habitabilité de ces logements ;
91. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement ;
92. Considérant que les terrasses des appartements sont principalement dirigées vers les voiries et non vers l'intérieur d'îlot ; que, par conséquent, certains logements présentent des chambres qui donnent vers la chaussée de Louvain et des salons donnant sur l'intérieur d'îlot ;
93. Considérant que le projet propose, en surplus, 128 logements étudiants individuels à finalité sociale (environ 30 logements par étage dans le bâtiment B) ;
94. Considérant, au regard de ce qui est repris plus haut concernant ce type de logements, que les aménagements proposés pour ceux-ci ne sont pas acceptables ;
95. Considérant néanmoins que, si ces logements étudiants (établissement d'hébergement collectif) appartenaient à une personne de droit public ou d'intérêt public, ceux-ci devraient respecter les remarques émises ci-après ;
96. Considérant que les logements étudiants possèdent une superficie moyenne de 15,3 m² (17,9 m² en comptant la salle de douche comprise dans chaque logement), ce qui ne rencontre pas les normes d'habitabilité en vigueur et ne correspond pas à un aménagement qualitatif ;
97. Considérant que chaque étage comporte un total de 30 logements (sur 4 étages), qui doivent se partager une salle commune de 58 m² orientée vers le nord (du côté de la 'placette') ;
98. Considérant que, en l'état, les logements étudiants ne disposent pas de suffisamment de superficie en matière d'espaces communs ; qu'il y aurait lieu d'agrandir ces derniers et de respecter, a minima, 76 m² de superficie pour la salle de séjour collective ;
99. Considérant qu'une salle polyvalente de 144,2 m² est prévue au 4^{ème} étage du bâtiment B (à destination des logements étudiants) ; que cette dernière est donc située à l'avant-dernier étage et uniquement accessible par deux escaliers distincts et un seul ascenseur ;
100. Considérant que cela porte la superficie totale des espaces communs à 303 m² ; que, toutefois, cela ne rencontre pas les objectifs de qualité et de confort souhaités ;
101. Considérant qu'il y aurait lieu de se conformer à la réglementation applicable en la matière en ce qui concerne les normes d'habitabilité pour les logements collectifs ;
102. Considérant qu'un logement 'conventionnel' de 2 chambres est situé au 5^{ème} et dernier étage de ce même bâtiment B; que ce dernier partage les mêmes accès et espaces communs que les logements étudiants, ce qui n'est pas souhaitable;

Stationnement (automobile et vélos) et livraisons :

103. Considérant que le site est implanté en zone d'accessibilité C (zone moyennement desservie en transports en commun) au RRU ;
104. Considérant que le projet porte également sur la construction d'un parking couvert sur deux niveaux, accessible depuis la chaussée de Louvain et la rue Henri Evenepoel, proposant un total de 199 emplacements pour véhicules motorisés ;
105. Considérant que la rampe d'accès au parking présente une pente de 10 % et un virage à 90°, ce qui demeure conforme à la réglementation en vigueur mais n'est pas complètement opérationnel ; que, de plus, la lisibilité de l'accès au parking souterrain n'est pas complètement assurée ;
106. Considérant que le sous-sol N-1 comporte 119 emplacements répartis comme suit : 79 emplacements pour les logements, 29 à destination des commerces, 5 pour les bureaux, 4 emplacements dédiés à l'équipement et, enfin, 2 emplacements pour l'activité productive ;
107. Considérant que le sous-sol N-2 du parking couvert comporte 80 emplacements uniquement dédiés aux logements ;
108. Considérant que le projet déroge donc aux prescriptions urbanistiques en vigueur puisque qu'il ne propose que 159 emplacements pour véhicules motorisés à destination des logements (soit un ratio de 0,6 emplacements par logements en lieu et place d'1 emplacement par logement) ;
109. Considérant que le ratio moyen pris en compte dans le rapport d'incidences pour calculer le taux de possession de voiture inclut des secteurs majoritairement inoccupés ; qu'il y a lieu de proposer a minima un ratio de 0,7 (correspondant au ratio moyen environnant sans prise en compte de ces secteurs majoritairement inoccupés) ;

110. Considérant que, les parkings en question étant accessoires aux logements, il y a lieu de déterminer à quel logement est attribué chaque emplacement, et ce afin de garantir le maintien de ce caractère accessoire au bâtiment et en rapport avec la fonction logement de l'immeuble ;
111. Considérant qu'un total de 29 emplacements PMR sont proposés (18 emplacements au niveau N-1 et 11 au niveau N-2) ; que le projet est donc conforme à la réglementation en vigueur sur cet aspect ; que, de plus, leur implantation est pertinente (à proximité des ascenseurs notamment) ;
112. Considérant que 40 emplacements sont dédiés aux employés des autres affectations du projet ; que le rapport d'incidences a par ailleurs formulé des hypothèses d'occupation suivantes :
- 18 employés pour les bureaux : 5 emplacements,
 - 13 employés pour les commerces (et pour les 42 à 61 visiteurs estimés simultanément) : 29 emplacements,
 - 8 employés pour l'activité productive : 2 emplacements,
 - entre 3 et 6 employés selon le type d'équipement projeté : 4 emplacements ;
113. Considérant que l'offre en stationnement pour ces affectations est suffisante (en raison des parts modales estimées au sein du rapport d'incidences) ;
114. Considérant que les seuls emplacements dédiés aux visiteurs des commerces sont situés en voirie ; que, selon le rapport d'incidences, un potentiel d'approximativement 600 visiteurs le vendredi et de 800 visiteurs le samedi est estimé ; que les voiries attenantes ne pourront contribuer au stationnement de ces visiteurs ; qu'il y a lieu de prévoir des emplacements de stationnement pour les clients des commerces en suffisance ;
115. Considérant que le projet prévoit la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques au sein du parking, ce qui est appréciable ;
116. Considérant que le projet comporte 936 emplacements pour vélos, toute affectation confondue ;
117. Considérant que de l'offre en emplacements vélos à destination des logements (conventionnels et étudiants) est répartie en 4 locaux, à savoir
- un local pour les logements étudiants, au sous-sol N-2, d'une capacité de 129 emplacements (41 en râteliers et 88 en double hauteur),
 - un local commun pour les bâtiments C, D et E, situé au sous-sol N-1 du bâtiment D, d'une capacité de 530 emplacements en râtelier et 63 pour vélos-cargos,
 - un local à destination des logements des bâtiments A et E, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, d'une capacité de 172 emplacements en double hauteur et 16 pour vélos-cargos,
 - un local pour le bâtiment C offrant 15 emplacements ;
118. Considérant que le projet propose donc un total de 791 emplacements pour vélos à destination des 249 logements, ce qui correspond à plus d'un emplacement par oreiller et ce qui est conforme aux préconisations de Bruxelles Mobilité ;
119. Considérant qu'il y a lieu de tendre vers un ratio de 10 % d'emplacements pour vélos de type cargo/longtail/tandem et de les répartir équitablement entre les différents locaux ;
120. Considérant que les 129 emplacements vélos destinés aux logements étudiants sont implantés dans un local sécurisé au sous-sol N-2 du bâtiment B ; qu'un seul un ascenseur à vélo est prévu ;
121. Considérant que cela n'est pas conforme à la réglementation en vigueur puisque l'accessibilité du local n'est pas suffisante ;
122. Considérant que le local vélos prévu pour les étudiants doit être réaffecté en fonction de la nouvelle destination retenue pour ces superficies ;
123. Considérant que 24 emplacements pour vélos sont également implantés en voirie, le long de la chaussée de Louvain (3 poches de 8 emplacements), à destination des visiteurs du site (logements et autres affectations) ;
124. Considérant que le nombre d'emplacements est insuffisant, tant pour le nombre attendu de visiteurs des logements que pour les clients des commerces ; qu'il y a donc lieu d'augmenter le nombre de ces emplacements vélos ;
125. Considérant que les emplacements proposés pour les travailleurs des commerces sont implantés au sein du bâtiment B, avec une capacité de 8 emplacements en râtelier ; que cette offre est insuffisante pour répondre aux impératifs de Bruxelles Mobilité (1,5 emplacements pour 100 m² de commerce) ;
126. Considérant que ces derniers ne sont pas couverts ; que la couverture des emplacements en voirie n'est pas appréciable ; que la dérogation est donc acceptable ;

127. Considérant que les emplacements dédiés aux bureaux sont au nombre de 5 ; que ce nombre est suffisant, Bruxelles Mobilité recommandant pour cette affectation 1 emplacement par tranche de 200 m² ;
128. Considérant que les emplacements à destination de l'activité productive (3 emplacements) sont implantés en plein milieu du local et que leur nombre précis dépendra de l'occupation dudit local ;
129. Considérant qu'une seule zone de livraison (de 5,60 m x 6,80 m) est proposée pour l'ensemble des commerces (quatre cellules commerciales) ; que cette zone est située au sous-sol N-1 ;
130. Considérant que le rapport d'incidences mentionne une fréquence de livraison de 1 livraison par jour et par commerce ; qu'il n'est pas souhaitable que des chargements/déchargement s'effectuent en voirie, et ce afin d'éviter toute forme de nuisance (bruit, encombrement de l'espace, réduction de la capacité de circulation des usagers, ...) ; qu'une seule aire de livraison est donc insuffisante pour assurer un approvisionnement logistique efficace du site et qu'il y dès lors a lieu d'augmenter le nombre d'aires de livraison ;
131. Considérant de plus que le projet est dérogatoire sur cet aspect en raison de l'absence d'une aire de livraison hors voirie d'une hauteur sous plafond de 4,3 m ; qu'il y a donc lieu de proposer un aménagement conforme à la réglementation en vigueur ;
132. Considérant que la livraison pour l'activité productive est possible uniquement depuis un quai de chargement intérieur (d'approximativement 4m x 3m), lequel empiète par ailleurs sur les emplacements vélos situés à l'intérieur du local, ce qui ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Locaux communs :

133. Considérant que chaque logement possède sa propre cave ; que, toutefois, certaines caves possèdent une superficie inférieure à 2 m² ; qu'il y a lieu de veiller à ce que chaque cave fasse au moins 2 m² ;
134. Considérant que les couloirs menant à certaines caves des bâtiments possèdent une largeur inférieure à 1 m ; que leur largeur doit être augmentée et portée à 1,2 m ;
135. Considérant que le projet comporte 6 locaux poubelles de respectivement 14,3 m² (bât. A), 17,7 m² et 32,5 m² (bât. B), 33,1 m² (bât. C), 45,4 m² (bât. D) et 26,4 m² (bât. E), soit un total de 169,4 m² ;
136. Considérant que le rapport d'incidences indique que chaque bâtiment possède son propre local poubelles ; que, toutefois, le local du bâtiment A est implanté du côté de l'impasse Henri Evenepoel, uniquement accessible depuis l'extérieur du bâtiment ; que ce dernier est donc difficilement accessible aux habitants et qu'il y a lieu de revoir sa localisation ;
137. Considérant que le local poubelles du bâtiment C semble être implanté à l'extrémité nord du bâtiment D ; que ce dernier est donc peu accessible aux habitants et éloigné des ascenseurs/escaliers ; qu'il y a lieu de revoir sa localisation ;
138. Considérant, de plus, que les locaux poubelles des bâtiments A, B et C sont sous-dimensionnés ; qu'il y a lieu de les agrandir (en prenant en compte les nouvelles fréquences d'enlèvement) ;
139. Considérant que les locaux poubelles ne possèdent pas de sas et qu'il y a lieu d'y remédier ;
140. Considérant que des locaux déchets à destination des autres activités (autre que le logement) ne sont pas prévus ;

Installations techniques :

141. Considérant que les toitures sont majoritairement traitées au moyen de panneaux photovoltaïques et d'installations techniques, excepté de rares endroits où des toitures végétalisées extensives et semi-intensives sont prévues ;
142. Considérant qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ;
143. Considérant qu'il y a lieu de réduire la superficie des toitures dédiées aux installations techniques en faveur de toitures végétalisées semi-intensives ;
144. Considérant que la demande comprend l'installation de 22 pompes à chaleur (PAC) de type air/eau et de 9 groupes de climatisation VRV pour l'ensemble des fonctions du projet ; que ceux-ci sont installés en toiture des bâtiments ;
145. Considérant qu'une étude acoustique, réalisée en novembre 2023 par la société *Atech acoustic technologies* (ref. : MVD-mvd-BE2371-RP2023-0166), a été versée au dossier ;
146. Considérant que, pour ne pas dépasser les valeurs de bruit maximales imposées dans cette zone, plusieurs dispositions doivent être prises, parmi lesquelles la suppression, le remplacement ou le déplacement de certaines installations, la mise en œuvre de silencieux et d'écrans acoustiques autour des PAC ;
147. Considérant que l'étude acoustique recommande également la mise en place de mesures d'isolation acoustique entre les zones productives et les logements ;

148. Considérant que l'étude prévoit dans ses recommandations qu'un ingénieur acousticien assure un suivi ponctuel des travaux afin d'anticiper ou de déceler d'éventuelles faiblesses de mise en œuvre des concepts préconisés et qu'un bureau d'études acoustiques effectue des mesures acoustiques de réception ;
149. Considérant qu'il est donc nécessaire de suivre l'ensemble de ces recommandations pour respecter les normes de bruit en vigueur ;
150. Considérant que le parking se doit d'être ventilé à raison de 200 m³/h par emplacement ; que le parking projeté respecte ces normes via la mise en place de deux extracteurs d'air de 21.900 et 20.200 m³/h ;
151. Considérant que les rejets s'effectuent en toiture, dans le respect des normes en vigueur ;
152. Considérant que deux chaudières à destination des kots étudiants, alimentées au gaz de 2x150 kW, sont localisées dans un local chaufferie au niveau -1 ;
153. Considérant qu'un groupe électrogène de 130 kW est également situé au niveau -1, de même que 5 transformateurs statiques de 3x250 kVA, 315 kVA et 1000 kVA, permettant notamment d'alimenter en électricité des emplacements de parking équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

ABORDS :

Abattage d'arbres :

154. Considérant que la demande comporte l'abattage de 5 arbres à haute tige situés au sud-ouest du site, du côté de la rue Henri Evenepoel ; qu'une note phytosanitaire a été versée au dossier ;
155. Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29 août 1991, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
156. Considérant qu'il s'agit de quatre érables sycomores et d'un hêtre commun, essences arborées indigènes en région bruxelloise, qui présentent un état sanitaire sain ;
157. Considérant que ces abattages sont nécessaires pour le projet (car sous l'emprise du bâtiment E) et qu'ils sont compensés par la plantation de 35 individus arborés (29 arbres à haute tige indigènes et 6 arbres fruitiers demi-tige indigènes également) ;

Aménagement paysager et accessibilité :

158. Considérant que l'ensemble du projet est accompagné d'un aménagement paysager faisant la part belle à la pleine terre, passant de 122 m² en situation existante à 3.025,7 m² (selon le rapport d'incidences) ;
159. Considérant que le coefficient biologique de surface (CBS+) est considérablement augmenté ; qu'il passe en effet de 0,03 à 0,27 en situation projetée, ce qui représente donc une amélioration en comparaison à la situation existante ; que, toutefois, les superficies comprises au sein de ce calcul doivent être revues puisque certaines portions des bâtiments ont été reprises en tant que 'végétation sur dalle' ; qu'il y a lieu de recalculer le CBS+ et de veiller à prendre en compte des superficies cohérentes ;
160. Considérant que l'aménagement paysager du site est centré autour d'une partie en intérieur d'îlot, 'le jardin commun' (espace privé), et d'une 'placette' du côté de la chaussée de Louvain au nord du site (espace ouvert au public) ;
161. Considérant que le 'jardin commun' en intérieur d'îlot est majoritairement traité via de la pleine terre ; que cela est bien entendu positif pour le développement de la biodiversité et assure le bon développement de la strate arborée ;
162. Considérant que cet espace majoritairement végétalisé est traversable via un chemin est-ouest qui surplombe une partie de la noue végétalisée ; que les cheminements intérieurs sont jugés trop étroits (1,20 m à 1,50 m) ; qu'ils ne permettent en effet pas à deux personnes de se croiser ;
163. Considérant de plus que les cheminements intérieurs ne sont pas conformes aux normes PMR ; que, toutefois, le dénivelé du terrain ne permet pas de rendre accessible l'intégralité de l'intérieur d'îlot aux PMR ;
164. Considérant que la 'placette' au nord du site est majoritairement minéralisée ; que les matériaux au sol n'y sont pas précisés ; qu'il y a lieu d'identifier les matériaux prévus ;
165. Considérant que la 'placette' est implantée au nord des bâtiments B et C ; que cet espace est, par conséquent, majoritairement à l'ombre des deux bâtiments ;
166. Considérant que les zones de recul sont également végétalisées (alignements d'arbres à haute tige côté chaussée de Louvain et alignements accompagnés d'essences arbustives côté avenue Jacques Georgin) ;
167. Considérant que les essences choisies sont diversifiées mais qu'il y a toutefois lieu de veiller à la dimension de leurs couronnes ;

168. Considérant que les essences pressenties sont majoritairement recommandées par Bruxelles Environnement, indigènes en Région de Bruxelles-Capitale et présentent un intérêt pour la biodiversité (pour les oiseaux, refuges, etc.) ;
169. Considérant qu'une grande majorité des toitures ne sont pas végétalisées, ce qui n'est pas conforme aux règlements en vigueur et ne participe pas au bon aménagement des lieux ;
170. Considérant que l'optimisation de la végétalisation des toitures permettrait d'œuvrer en faveur de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) et de favoriser la biodiversité et le processus d'évapotranspiration ;
171. Considérant que le demandeur a choisi d'afférer ces toitures à des installations techniques ; qu'il y a lieu d'augmenter les superficies de toitures végétalisées et de les traiter de préférence en toitures semi-intensives ;

Sols et gestion des eaux pluviales :

172. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée sans risques) et que des restrictions d'usages s'y appliquent ; qu'un projet de gestion du risque ou d'assainissement devra être communiqué auprès de Bruxelles Environnement ;
173. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), préférentiellement par infiltration, sur l'ensemble du site ;
174. Considérant qu'une étude de perméabilité réalisée par le bureau Geolys a été versée au dossier ;
175. Considérant que l'imperméabilité du site est réduite (de 10.080 m² à 6.774 m², soit un taux d'imperméabilisation passant de 96% à 64%), ce qui est positif ;
176. Considérant que le projet prévoit l'infiltration/temporisation des eaux de pluies via deux noues plantées, l'une en intérieur d'îlot et l'autre au niveau de la 'placette' (respectivement 264 m³ et 19,5m³) ; que ces dernières sont dimensionnées afin d'absorber une pluie d'une période de retour de 100 ans, ce qui est conforme aux impératifs actuels et que leurs temps de vidange à saturation sont de respectivement 4h et 2h ;
177. Considérant que des notes de dimensionnement, coupes de principes des dispositifs ainsi qu'un schéma de principe de gestion des eaux du projet sont versés au dossier ;
178. Considérant que les noues sont reliées à l'égout via des trop-pleins de sécurité ;
179. Considérant que le projet prévoit également des dispositifs de réutilisation des eaux de pluie pour un volume total de 120 m³ à travers la mise en place de 8 citernes de respectivement 15 m³ et 10 m³ (bât. A), 2 x 20 m³ et 25 m³ (bât. B et C), 2 x 15 m³ (bât. D) et 2 x 10 m³ (bât. E), permettant d'alimenter 99 sanitaires des logements ; que les trop-pleins de ces ouvrages sont dirigés vers la noue et, ensuite, vers l'égout ;
180. Considérant que les zones de recul ne sont agrémentées d'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de gérer les eaux de ruissellement ; que ce choix est justifié par le fait qu'il s'agit de longue bandes minces le long des bâtiments et que de tels dispositifs seraient incompatible avec le maintien d'accès qualitatifs aux commerces et aux logements ;
181. Considérant qu'il y a cependant lieu d'optimiser la végétalisation des zones de recul et de trouver des solutions afin d'également y infiltrer les eaux de ruissellement, l'incompatibilité soulevée n'étant pas objectivée ;

CHANTIER :

182. Considérant que, étant donné la nature et l'ampleur des travaux projetés, l'introduction de déclarations de chantier de classe 3 (rubrique 28-1) auprès du Département Urbanisme & Environnement de l'Administration communale de Schaerbeek est requise avant l'entame des travaux (phase démolition puis phase construction) ; qu'il y a lieu d'entamer des discussions avec les autorités compétentes en amont de l'introduction de ces déclarations de chantier, et ce afin d'assurer le bon déroulement de celui-ci ;
183. Considérant que les modalités de gestion de chantier ne sont que peu spécifiquement développées dans le rapport d'incidences ; que, pourtant, d'importantes nuisances sont susceptibles de survenir vu l'ampleur du projet et la durée des travaux, devant s'étaler sur environ 24 mois ;
184. Considérant qu'un plan localisant les différentes installations de chantier est repris en page 26 du rapport d'incidence mais que celui-ci est peu lisible et n'est que très sommairement commenté ;
185. Considérant que le porteur de projet envisage la pose de panneaux photovoltaïques sur les cabanons de chantier afin d'en réduire les besoins énergétiques et de recourir à la brumisation pour limiter les dispersions de poussières dans l'air ; que la gestion des terres de déblais et remblais devra faire l'objet d'une attention particulière ;

CHARGES D'URBANISME

186. Vu l'article 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ;
187. Vu l'AGRBC du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme ;

188. Considérant que l'annexe 1 mentionne une nouvelle affectation de logement de 29.164 m² ; que, au vu de l'article 9/5° de l'Arrêté susvisé, des charges d'urbanisme sont dues ;
189. Considérant que le demandeur propose d'utiliser ces dernières dans le cadre de la création de 15 % de logements encadrés (logements étudiants sous convention AISE) ; que toutefois, au regard de l'ampleur du projet et tenant compte du fait que les logements étudiants ne sont ni souhaitables ni autorisables, la Commune souhaite que ces charges soient affectées à d'autres opérations ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

Programmation :

- Augmenter les superficies dédiées aux équipements pour cette affectation ;
- Revoir la typologie des logements proposés afin d'augmenter le nombre de logements trois chambres ;
- Intégrer des appartements de 4 chambres ou plus (proposer à minima 5 % de la programmation) ;
- Intégrer des logements PMR au projet ;

Implantation, volumétries et traitement architectural :

- Réduire le gabarit de l'émergence du bâtiment C et passer d'un R+11 (avec étage technique) à un R+9 (avec étage technique) ;
- Compléter l'étude d'ensoleillement et étendre l'analyse au solstice d'hiver ;
- Supprimer un étage au bâtiment D et veiller à ce que les deux derniers niveaux soient en retrait (passer d'un R+6 avec étage en retrait à un R+5 avec les deux derniers étages en retrait) ;
- Supprimer un étage au bâtiment E et imposer que le dernier étage soit en retrait (passer d'un R+5 avec un étage en retrait à un R+4 avec un étage en retrait) ;
- Réduire de manière significative la densité du projet (P/S) ;
- Réduire à 1 m le débordement des terrasses du bâtiment A à hauteur de l'impasse Evenepoel ;
- Remplacer l'enduit prévu sur les façades des bâtiments D et E par un matériau plus qualitatif (briques, ...) ;
- Revoir le traitement architectural des socles des rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
- Améliorer la lisibilité des accès en intérieur d'îlot ;
- Améliorer le traitement architectural de la façade sud du bâtiment C tout en suivant des travées plus régulières ;

Habitabilité, parkings, locaux communs et locaux techniques :

- Respecter les normes d'habitabilité du RRU et RCU pour tous les nouveaux logements créés ;
- Supprimer tous les logements collectifs de type étudiant et les remplacer par une autre affectation afin d'augmenter la mixité du projet ;
- Augmenter le nombre d'emplacements de parking à destination des logements (respecter à minima un ratio de 0,70 emplacement par logement) et définir à quel logement est attribuée chaque place de parking ;
- Revoir la localisation du local vélos actuellement en aménageant celui-ci au rez-de-chaussée de façon aisément accessible pour les usagers et l'attribuer à d'autres fonctions ;
- Augmenter le nombre de zones de livraison à destination des commerces ;
- Revoir l'emplacement de la zone de livraison de l'activité productive ;
- Revoir la contenance des locaux poubelles des bâtiments A, B et E ;
- Revoir l'accessibilité et la contenance des caves (porter la largeur des couloirs à 1,20 m et veiller à proposer au moins 2m² par cave) ;
- Réduire l'emprise des éléments techniques en toiture et augmenter sensiblement les superficies de toitures végétalisées en optimisant les superficies végétalisées ainsi que les couches de substrat (à minima semi-intensive là où c'est possible et extensive là où il y a des panneaux photovoltaïques) et revoir le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en conséquence ;
- Respecter les recommandations de l'étude acoustique afin de garantir le respect des normes acoustiques en vigueur, en particulier réaliser et transmettre les résultats du monitoring acoustique réalisé in situ en fin de chantier avec les installations en fonctionnement ;

Abords :

- Revoir l'aménagement paysager de la 'placette' du côté de la chaussée de Louvain afin de maximiser les zones perméables ;
- Optimiser la végétalisation des zones de recul et y aménager des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales permettant d'y infiltrer les eaux de ruissellement ;
- Préciser les matériaux au sol employés ;

AVIS URBAN-DU et DPC & BE

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et espaces structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la demande vise à démolir totalement les ateliers et showroom automobiles existants et construire 5 immeubles mixtes comprenant 29.000 m² logements (249 unités), 941 m² de commerces, 608 m² de grand commerce spécialisé, 582 m² d'activité productive, 368 m² de bureaux, 280 m² d'équipement (clinique), 936 emplacements de parking pour vélos et 199 emplacements pour voitures ;
3. Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
 - Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU),
 - Le consultant régional en matière d'accessibilité du projet (AccessAndGo),
 - Bruxelles Mobilité (BM),
 - VIVAQUA, gestionnaire du service public de l'eau potable et de l'assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale,
 - La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB),
 - De Lijn,
 - Sibelga, gestionnaire des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avis plutôt favorable du Bouwmeester - Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA), joint au dossier introduit ;
5. Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 10/06/2024, portant les références C.1980.1929/20 et auquel il est impératif de se conformer ;
6. Considérant l'avis de non-conformité aux Titre IV et VIII du Règlement régional d'urbanisme (RRU) envoyé par AccessAndGo au fonctionnaire délégué, daté du 12/06/2024 et auquel il est impératif de se conformer ;
7. Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM), daté du 13/05/2024 et portant les références BM/DGI/GA1-13780 ;
8. Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence IN 1404879 OUT 842756, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 26/04/2024 et qui donne, à titre indicatif, les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître d'ouvrage avant tous travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;
9. Considérant que la STIB n'a pas remis d'avis sur la demande ;
10. Considérant que Sibelga n'a pas remis d'avis sur la demande ;
11. Considérant que De Lijn n'a pas remis d'avis sur la demande ;
12. Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) pour les raisons suivantes :
 - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 4.2.3° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - + de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial (NC) ;
 - Application de la prescription particulière 4.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Grand commerce spécialisé hors liseré (NC) ;
 - Application de la prescription particulière 4.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I :
 - Article 4 : Profondeur d'une construction ;
 - Article 5 : Hauteur de façade avant ;
 - Article 6 : Hauteur de la toiture ;
 - Article 10 : Eléments en saillie sur la façade ;
 - Article 11 : Aménagement des zones de recul ;
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
 - dérogation au Règlement Communal (RCU-SCHA), Titre I :
 - Article 9 : Toitures plates ;
 - Article 22 : Eléments en saillie sur la façade à rue ;
 - Article 39 : Aménagement de la zone de cours et jardins ;
 - Article 42 : Clôtures ;
- 13. Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 21/05/2024 au 19/05/2024 sur le territoire des communes de Schaerbeek et d'Evere ;
- 14. Considérant que 7 réclamations sont parvenues en cours d'enquête publique ; qu'elles portent principalement sur les éléments suivants :

Surdensité de logements :

 - Il y a trop de logements dans ce quartier, chaque ancien concessionnaire se transforme en immeuble résidentiel ;
 - Les espaces communs tels que les parcs, écoles, crèches, salles communautaires, espaces pour le marché local et plaines de jeux sont insuffisants pour autant ils sont essentiels pour le bien-être, bien qu'ils ne contribuent pas économiquement ni politiquement ;
 - L'accumulation de projets immobiliers accroît considérablement la pression démographique et une détérioration progressive de la situation est constatée ;
 - La demande du BMA (Bouwmeester – Maître Architecte) de réduire le nombre de logements et d'augmenter les commerces, les activités et les espaces communs au rez-de-chaussée est soutenue ;
 - L'électrification croissante des véhicules rend difficile la recharge dans un environnement déjà dense et cette problématique s'aggravera avec l'augmentation de la population ;

Hauteur des bâtiments :

 - « La demande d'une hauteur de 100 mètres pour le permis semble excessive et pourrait créer beaucoup d'ombre dans le voisinage »;
 - Un bâtiment de R+10 serait excessivement élevé et aurait un impact négatif sur le voisinage car même les nouvelles constructions sur la Chaussée de Louvain n'excèdent pas R+4 ou R+6 ;
 - *Pour une des réactions :*
 - Il est nécessaire de rehausser tous les bâtiments du projet de 2 à 3 étages supplémentaires par rapport aux plans actuels pour répondre à la demande croissante de logements ;
 - La limitation des bâtiments à seulement 4 étages est insuffisante étant donné la pénurie criante de logements dans cette ville ;
 - Une densification verticale permettrait d'offrir plus de logements tout en préservant les terrains naturels ;

Végétation et abattage :

 - Serait-il possible d'augmenter la végétation tout en réduisant l'abattage pour maintenir la fraîcheur durant les étés ?
 - La disparition excessive d'arbres affecte l'habitat, la régulation des eaux et la qualité de l'air et le projet pourrait être revu pour intégrer et préserver la végétation rare présente ;

Matérialité :

 - Le choix de l'enduit, motivé par son coût, ne garantit pas une qualité durable. Pour l'intra-îlot désigné comme une « placette », utiliser des matériaux nobles et durables tels que la brique déjà présente serait préférable ;

Environnement urbain :

 - Le quartier est envahi par de grands blocs de béton, nuisant à la qualité de vie ;

- Les préservations des ouvertures dans ces structures massives et la conservation de la végétation sont essentielles pour un cadre de vie agréable ;
- À Schaerbeek, les démolitions et reconstructions fréquentes doivent adopter une approche durable et respectueuse de l'environnement ;
- Face à une densité en constante augmentation : serait-il envisageable de réintroduire une halte du bus 12 devant RTL, comme cela était le cas par le passé ?

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- Le projet ne respecte pas les articles 5 et 6 du Titre I concernant le gabarit et les articles 10 et 17 du Titre II des RRU concernant les normes minimales de superficie dans les établissements d'hébergement collectif ;
- Les plans montrent des chambres étroites, ce qui ne devrait pas justifier une habitabilité en-deçà des normes minimales, malgré la pénurie de logements ;
- La réduction déjà sévère de ces espaces nécessite un éclairage adéquat pour maintenir la qualité de vie ;

Suggestions et préférences :

- Les autorités pourraient envisager d'acquiescer le projet ou de diminuer le nombre de logements ;
 - Une alternative serait de construire des maisons attrayantes au lieu de structures uniformes.
15. Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte pour la construction de 5 immeubles à usage mixte autour d'un intérieur d'îlot végétalisé ; que le projet se développe plus précisément comme suit :
- **Bâtiment A** : d'un gabarit R+3 + 4^{ème} étage en retrait, comprenant 38 appartements ainsi qu'une surface d'activité productive (582 m²), un espace d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (280 m²) et une unité de commerce (180 m²) ;
 - **Bâtiment B** : d'un gabarit R+3 + 4^{ème} étage en retrait pour la partie chaussée de Louvain et R+4 + 5^{ème} étage (étage partiel) pour la partie à l'angle Louvain / Georgin, comprenant 128 logements étudiants à finalité sociale et 1 logement pour le concierge ainsi qu'une unité de commerce (480,8 m²) et une unité de grand commerce spécialisé (608 m²) ;
 - **Bâtiment C** : d'un gabarit R+10, comprenant 60 appartements ainsi qu'une unité de commerce (281 m²) ;
 - **Bâtiment D** : d'un gabarit R+5 + 6^{ème} étage en retrait, comprenant 88 appartements ainsi qu'un espace de bureau (229 m²) ;
 - **Bâtiment E** : d'un gabarit R+5 + 6^{ème} étage en retrait, comprenant 62 appartements ainsi qu'un espace de bureau (139 m²) ;
 - **Parkings en sous-sol** (sous tous les bâtiments), comprenant 199 places de parking pour voitures, des locaux techniques et des emplacements vélos ;
 - **Un jardin commun** en intérieur d'îlot et des abords rendus à la nature (espaces verts, noue, ...) ;
 - **Une placette** animée par des commerces et l'entrée des kots étudiants ;

16. Considérant que le projet a fait l'objet de plusieurs réunions ;

Volumétrie et implantation

17. Considérant que le projet se développe suivant les gabarits existants sur les côtés opposés des voiries bordant l'îlot ; que les 5 bâtiments composant le projet proposent des gabarits variés afin de proposer une certaine diversification et une meilleure harmonie ;
18. Considérant qu'une émergence de R+10 fait office de signal et marque la limite entre les communes de Schaerbeek et d'Evere ;
19. Considérant que le projet se développe autour d'un intérieur d'îlot en plein terre qui permet de dégager la parcelle en retrouvant un espace de respiration pour le quartier et d'apporter une qualité d'habitabilité aux logements ;
20. Considérant que le projet s'intègre à la topographie du site (chaussée de Louvain) par la réalisation de gradins qui suivent le dénivelé et l'implantation des accès de parkings dans la partie basse (rue Evenepoel) ; que ce sont des éléments qualitatifs dans la conception du quartier ;
21. Considérant que le dossier de demande de permis est complété par une étude d'ensoleillement ;
22. Considérant que les bâtiments A et B (chaussée de Louvain) suivent le dénivelé de la chaussée et sont structurés en plusieurs volumes afin de retrouver le rythme existant des immeubles et maisons avoisinantes ;

23. Considérant également que le projet profite de ce dénivelé naturel pour créer, en partie basse du site et donc du côté de la station-service, l'entrée du parking ainsi que la zone de livraison de l'activité productive (au fond de l'impasse Evenepoel, comme dans la situation existante) ;
 24. Considérant que l'ensemble de la volumétrie sur la chaussée de Louvain se tient sur un R+3 avec le 4^{ème} étage en retrait (bâtiment A et une partie du bâtiment B) et, derrière la placette publique, sur un R+4 avec un 5^{ème} étage partiel (bâtiment B uniquement au droit de la jonction chaussée de Louvain – avenue Jacques Georgin) ;
 25. Considérant que le projet tient compte de la station-service située à l'angle du site et qu'il est conçu de manière à rendre possible le redéveloppement de la parcelle « station-service » afin d'achever la réurbanisation de cet îlot ; que cette possible évolution permet de s'inscrire dans les transformations actuelles et futures du quartier ;
 26. Considérant que le bâtiment C, situé au croisement entre la chaussée de Louvain et l'avenue Jacques Georgin, est implanté en retrait par rapport à l'alignement de la chaussée en permettant de dégager un nouvel espace public aménagé et végétalisé ; que cette nouvelle placette, entourée de commerces, contribue à participer à l'aménagement d'un nouveau maillage urbain dans ce quartier qui est en train d'être fortement modifié ;
 27. Considérant que le bâtiment C présente un gabarit R+10 ; que, du point de vue de la composition urbaine, cette émergence permet de ponctuer l'articulation entre deux axes forts : la chaussée de Louvain et l'avenue Jacques Georgin ; qu'elle annonce les bâtiments à venir dans l'emprise du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark ;
 28. Considérant que le bâtiment D, situé à l'angle de l'avenue Georgin et le long de la rue Evenepoel, joue sur la forte déclivité du terrain en permettant la création de parkings vélos au niveau de la rue et de l'impasse et en surélevant les logements du rez-de-chaussée par rapport à la rue ;
 29. Considérant que plusieurs espaces de bureaux sont placés au rez-de-chaussée à l'angle Georgin/Evenepoel et à l'angle Evenepoel/impasse Evenepoel, c'est-à-dire dans les zones moins propices au logement ;
 30. Considérant que les immeubles D et E présentent une hauteur de R+5+étage en retrait ;
 31. Considérant que la volumétrie du bâtiment D est articulée autour de l'espace d'entrée vers le jardin en intérieur d'îlot ; que celle du bâtiment E crée une continuité harmonieuse avec, d'une part, le bâtiment D et, d'autre part, l'arrière du bâtiment A, tout en tenant compte de l'immeuble à appartements qui se situe juste en face (côté impasse Evenepoel) ;
 32. Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et à l'article 6 du Titre I du RRU en matière de hauteur de toiture ; qu'il faut tenir compte de la hauteur de la façade avant de la seule construction voisine, à savoir la station-service, qui est une référence urbanistiquement "anormale" ;
 33. Considérant en conséquence que la demande est analysée en tenant compte de la hauteur des constructions sises sur le pourtour de l'îlot, en vis-à-vis des cinq bâtiments du projet ;
 34. Considérant que les bâtiments A, B, D et E du projet présentent une hauteur similaire à celle des constructions leur faisant face dans chaque rue respective ; que le bâtiment C dépasse cette hauteur moyenne de référence en se montrant comme émergence afin de marquer la limite communale entre Schaerbeek et Evere ;
 35. Considérant que les gabarits des bâtiments projetés s'inscrivent donc dans le redéveloppement du quartier et n'auront pas d'incidences négatives sur les bâtiments voisins ; que les dérogations sont acceptables ;
 36. Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur ;
 37. Considérant que le bâtiment A est en mitoyenneté avec la station-service ; que son rez-de-chaussée abrite une activité productive et l'entrée du parking et qu'il présente une profondeur de 23 m depuis la chaussée de Louvain et de 29 m depuis l'impasse Evenepoel ;
 38. Considérant que le bâtiment B s'étend en intérieur d'îlot en raison de la création du nouvel espace public ('placette') sur l'angle ;
 39. Considérant que la profondeur des bâtiments C, D et E est déterminée en suivant le bâtiment A et par le socle constitué par le parking ;
 40. Considérant, en conclusion, que la dérogation est justifiée et acceptable ;
- Programme et affectations :**
41. Considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 5.793 m² d'emprise au sol sur un terrain de 10.524 m², soit avec un taux d'emprise de 55 %, ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation existante ;
 42. Considérant que le projet est composé d'un socle construit de 2 niveaux de sous-sol ; que, grâce aux différents dénivelés du site, il existe un accès confortable au grand local vélos situé au niveau -1 sous le bâtiment D ; que ce

socle de sous-sols inclut non seulement 199 places de parking pour voitures pour les différentes affectations du projet mais également des espaces techniques et des locaux pour 864 vélos pour les habitants et les travailleurs du site, répartis sur les niveaux -1 et -2 ;

43. Considérant que l'ensemble des bâtiments comprend :

- 248 logements de typologies variées (24.589 m²),
- 128 kots étudiants (dont 5 pour les personnes à mobilité réduite [PMR]) et une conciergerie (4.576 m²),
- des bureaux (368 m²),
- un équipement d'intérêt collectif ou de service public (280 m²),
- une activité productive (582 m²),
- des superficies commerciales (941,8 m²),
- un grand commerce spécialisé (608 m²) ;

44. Considérant que le projet prévoit donc une superficie de plancher totale de 31.945 m² avec une placette accessible au public de 645,5m² et, en intérieur d'îlot, un jardin commun aux habitants du projet de 2.792,7 m² ;

Affectation logement :

45. Considérant que les logements sont répartis entre les cinq bâtiments comme suit :

- studio : 40 (16 %),
- 1 ch. : 57 (23 %),
- 2 ch. : 102 (41 %),
- 3 ch. : 50 (20 %) ;

46. Considérant que le ratio entre appartements de petite taille et de moyenne/grande taille est à rééquilibrer au profit d'appartements 3 chambres et de la création d'appartements de plus grande taille ; qu'il y a lieu d'augmenter le nombre de logements de moyenne et grande taille ;

47. Considérant que les appartements proposés sont majoritairement traversants ou bi-orientés et disposent d'un espace extérieur dimensionné proportionnellement à la typologie du logement, ce qui est qualitatif ; que le projet correspond au bon aménagement des lieux en créant des logements confortables, qualitatifs et, pour la plupart, traversants ;

Logements étudiants :

48. Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 128 logements étudiants ; que, toutefois, le RRU précise que les logements collectifs doivent être portés et mis en gestion par des sociétés publiques ;

49. Considérant que le demandeur possède une lettre d'engagement de l'Agence Immobilière Sociale Etudiante (AISE) confirmant que la prise en gestion des logements étudiants sera confiée à ce seul opérateur et confirmant l'attractivité de ce type de logement dans ce quartier ;

50. Considérant toutefois que le RRU énonce, en son article 2-6°, que les établissements d'hébergement collectif sont des locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université ;

51. Considérant qu'il est nécessaire d'obtenir une convention entre une université et/ou une Haute Ecole et le demandeur ; que cette convention doit stipuler que l'université et/ou la Haute Ecole est le partenaire privilégié en ce qui concerne l'occupation, la conception, la gestion et l'exploitation des logements étudiants prévus ;

52. Considérant que, faute d'une telle convention, les logements prévus ne correspondent pas au bon aménagement des lieux en ce qu'ils dérogent aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU ;

53. Considérant que la taille de ces logements est de 17,8m² et qu'ils comprennent une salle d'eau avec WC, une kitchenette et un espace de nuit ; qu'un déficit en éclairage naturel est présent ;

Autres affectations :

54. Considérant que le projet prévoit une surface dédiée à une activité productive de type artisanal de 582 m² ; qu'elle est localisée entre la chaussée de Louvain et l'impasse Evenepoel (espace traversant qui relie les deux rues) ;

55. Considérant que son implantation permet de proposer une vitrine sur l'artère commerçante (chaussée de Louvain) et un accès pour petites livraisons intégré dans la volumétrie du bâti ;

56. Considérant qu'une surface de 280 m² localisée à front de la chaussée de Louvain est dédiée à un équipement d'intérêt collectif ou de service public avec un accès indépendant directement sur la chaussée de Louvain ;

57. Considérant que le projet comprend également une superficie de 941,8 m² affectée au commerce et de 608 m² pour un grand commerce spécialisé ; qu'elles se situent au niveau de la chaussée de Louvain et du début de l'avenue Jacques Georgin et s'articulent autour de la placette ;
58. Considérant que chaque cellule commerciale dispose d'un accès direct à rue, indépendant de l'accès aux logements, et qu'une zone de déchargement est prévue au niveau du sous-sol -1 ;
59. Considérant que les immeubles D et E comprennent chacun un espace de bureaux de respectivement 229 m² et 139 m² ; qu'il s'agit de petits espaces destinés à des professions libérales ou des petites et moyennes entreprises (PME) locales ;
60. Considérant en conclusion que le projet présente une mixité d'affectations qui permet un bon équilibre avec le quartier avoisinant ;

Façades :

61. Considérant que, le long de la chaussée de Louvain (bâtiments A et B), le projet prévoit l'utilisation de la brique comme parement de façade afin de donner une unité esthétique ; que chaque volume est traité dans une couleur différente (gris clair, gris moyen et anthracite) afin d'atténuer l'« effet bloc » et accentuer plutôt l'« effet de séquence » mis en place pour amener visuellement vers la placette ;
62. Considérant que le matériau de façade s'harmonise à la matérialité du quartier ;
63. Considérant qu'une attention particulière est apportée aux soubassements ; qu'ils seront réalisés en béton architectonique de teinte gris clair ;
64. Considérant que, pour le bâtiment C, l'ensemble de la façade est revêtu de briques de ton clair, agrémentées d'éléments ponctuels en béton architectonique de couleur blanc cassé ;
65. Considérant que le rez-de-chaussée du côté de la placette présente une hauteur plus marquée et que les colonnes en béton architectonique soulignent la présence d'un commerce par le biais de grandes baies vitrées ; que les éléments en béton sont également présents aux deux derniers étages, créant un couronnement ;
66. Considérant que les façades des bâtiments D et E (avenue Jacques Georgin et rue/impasse Evenepoel) sont composées avec différentes matérialités et couleurs : la brique pour le socle du rez-de-chaussée, l'enduit pour les étages et le béton architectonique pour le motif des terrasses ; que les garde-corps des balcons sont métalliques et de la même couleur claire ;
67. Considérant que les châssis de l'ensemble sont en aluminium thermolaqué gris anthracite ;
68. Considérant que la teinte des matériaux de façade (teinte présente aux abords du site) et la végétalisation des zones de recul et toitures permettent de mieux intégrer le projet dans le contexte existant ;
69. Considérant que le projet propose une architecture équilibrée et sereine, en accord avec la qualité architectonique présentée dans les parcelles limitrophes et qui s'inscrit dans l'évolution du quartier ;
70. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir, Bergeronnette des ruisseaux, Moineau domestique et Martinet noir) ;
71. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
72. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Mobilité :

73. Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité en transports en commun du RRU ;
74. Considérant que le projet prévoit 199 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, dont 159 à destination des 249 logements classiques projetés ;
75. Considérant que le rapport d'incidences préconise un ratio de maximum 0,6 emplacement de stationnement pour véhicule motorisé par logement classique pour ce projet et que celui-ci prévoit une offre de stationnement à destination des logements équivalente à un ratio de 0,64 ;
76. Considérant que, par conséquent, le projet prévoit une suroffre en stationnement de 6 emplacements à destination des logements classiques ; qu'il déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU ;
77. Considérant que le projet prévoit la création de 128 kots étudiants ;
78. Considérant que le projet ne prévoit actuellement aucun emplacement de stationnement à destination des kots étudiants ;
79. Considérant que, au vu de ces éléments, il serait préférable de mettre également à disposition des kots étudiants ces 6 emplacements de stationnement surnuméraires ;

80. Considérant que le projet prévoit actuellement 29 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à destination des commerces ;
 81. Considérant que le rapport d'incidences préconise une offre de maximum 17 emplacements de stationnement à destination des commerces (travailleurs et visiteurs compris) ;
 82. Considérant que le projet ne prévoit actuellement aucun emplacement de stationnement à destination des visiteurs des autres fonctions projetées ;
 83. Considérant que, au vu de ces éléments, il serait préférable de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à destination des commerces à un maximum de 17 emplacements et de convertir le solde de 12 emplacements de stationnement en emplacements à destination des visiteurs du site, toutes fonctions confondues, dans le but de réduire le report de stationnement en voirie que le projet est susceptible d'induire ;
 84. 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 effet de serre ;
 85. 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 aisé ;
 86. Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2 m² par vélo ;
 87. Considérant qu'il est prévu d'aménager 129 emplacements pour vélos à destination des kots étudiants, au sein d'un local vélo de 146 m² situé au niveau -2 du bâtiment B ;
 88. Considérant que, parmi ces 129 emplacements, il est prévu d'en aménager 88 via des dispositifs d'attache en double hauteur ;
 89. Considérant que, de ce fait, 85 emplacements pour vélos au sol sont prévus au sein de ce local ;
 90. Considérant que, par conséquent, les 146 m² prévus pour ce local ne permettent pas de répondre à la prescription d'un minimum de 2 m² par emplacement vélo au sol ;
 91. Considérant que le projet prévoit de créer 249 logements, pour un total de 451 chambres ;
 92. Considérant que le rapport d'incidences estime la demande, maximaliste, en emplacements vélos pour les visiteurs des logements à 50 emplacements ;
 93. Considérant que, au vu de ces éléments, il y a lieu de prévoir un minimum de 501 emplacements de stationnement vélos à destination des logements ;
 94. Considérant que le projet prévoit actuellement un total de 791 emplacements vélos à destination des logements, pour une superficie totale de locaux vélos s'élevant à 1266,3 m² ;
 95. Considérant dès lors que le projet prévoit actuellement une suroffre en emplacements vélos à destination des logements, ne permettant pas de respecter la prescription de 2 m² par emplacement vélo recommandée par Bruxelles Environnement ;
 96. Considérant que, afin de favoriser et faciliter l'utilisation du vélo, il est préférable de privilégier la qualité des emplacements vélos à leur quantité ;
 97. Considérant qu'il y a lieu de préconiser les dispositifs d'attache en U inversé car ceux-ci sont universels et permettent d'attacher tout type de vélo ;
 98. Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du RRU en matière de local commun pour vélos et voitures d'enfant (Titre II, art. 17) ; que, au vu de ces éléments, il est nécessaire de revoir le nombre d'emplacements vélos à destination des logements afin de satisfaire à la prescription de 2 m² par emplacement vélo ;
 99. Considérant qu'un accès est prévu pour les livraisons au sein de la surface d'activité productive ; qu'en ce qui concerne les magasins, l'aire de livraison est prévue au sein du parking souterrain ; qu'il y a lieu à ce titre de garantir une hauteur libre de minimum 2,6m sur l'ensemble du parcours ;
- Environnement :**
100. Considérant que le projet prévoit un taux d'imperméabilisation de 64 % ;
 101. Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert et à protéger et restaurer la biodiversité ;
 102. Considérant l'article 13 du Titre I du RRU qui prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
 103. Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICUU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;

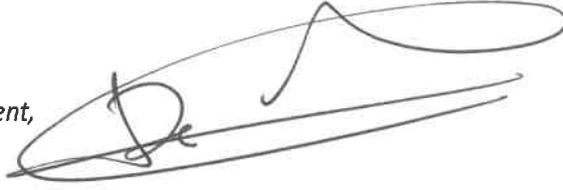
104. Considérant que la qualité environnementale de toitures végétalisées est proportionnelle à l'épaisseur de substrat qu'il est prévu d'y aménager ;
105. Considérant que, par conséquent, il y a lieu de maximiser l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ;
106. Considérant que de nombreuses toitures plates du projet sont non végétalisées ;
107. Considérant que le demandeur justifie ce choix dans le but prioriser la récupération d'eau pluviale ;
108. Considérant qu'il est possible de récupérer, de manière efficace, les eaux pluviales de toitures végétalisées allant jusqu'à 10 cm de substrat ;
109. Considérant qu'il est actuellement projeté d'aménager les 2 citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments C et D au sein d'une zone de pleine-terre ;
110. Considérant qu'il y a lieu d'aménager ces citernes de récupération en dehors de toute superficie de pleine-terre, afin de conserver les caractéristiques relatives à la pleine-terre de cette zone ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- envisager de végétaliser l'ensemble des toitures plates avec un minimum de 30 cm de substrat au niveau des toitures plates sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter de panneaux photovoltaïques et prévoir une épaisseur de substrat tendant vers 10 cm au niveau des toitures plates équipées de panneaux photovoltaïques ;
- aménager les citernes de récupération des eaux pluviales projetées en dehors des zones de pleine-terre ;
- prévoir la mutualisation de 6 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à destination à la fois des résidents des logements et des kots étudiants ;
- limiter l'offre en emplacements de stationnement à destination de véhicules motorisés pour les commerces à un maximum de 17 emplacements et reconverter les emplacements surnuméraires, initialement à destination des commerces, en emplacements de stationnement à destination des visiteurs du site (y compris pour les logements) ;
- garantir une hauteur libre de minimum 2,6m sur l'ensemble du parcours des livraisons ;
- prévoir une superficie minimale de 2 m² par emplacement vélo au sol pour le local vélos réservé aux kots étudiants du bâtiment B ;
- revoir l'offre en stationnement vélo à destination des logements afin de prévoir des locaux vélos disposant de 2 m² par emplacement vélo projeté pour cette fonction ;
- diminuer le nombre de logements de petite taille au profit d'appartements de moyenne et grande taille ;
- fournir une convention de gestion entre le demandeur et une université et/ou Haute Ecole ou assimilée ;
- augmenter la surface de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Eric DE LEEUW, *Président,*



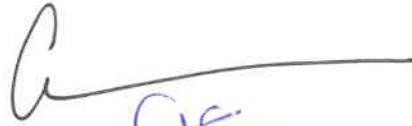
Mégane GEEROMS, *Représentante de la Commune,*



Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*



Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*



Coralie SMETS, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*



Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*



Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*

