

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/10/2021 - REEXAMEN**DEMANDEURS :**

<u>LIEU :</u>	Avenue Jacques Georgin, 28
<u>OBJET :</u>	Modifier l'implantation, le gabarit, l'esthétique et l'affectation du bâtiment A, limiter l'activité de production de biens immatériels aux rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage et créer 37 logements aux étages supérieurs (modification du permis d'urbanisme référencé 06/PFD/501128 délivré le 2/12/2015)
<u>SITUATION :</u>	AU PRAS : en zone d'entreprises en milieu urbain et en zone administrative AUTRE(S) : -
<u>ENQUETE :</u>	du 19/08/2021 au 17/09/2021
<u>REACTIONS :</u>	1

La Commission entend : -

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- annoncé comme lieu spécial pour les Médias à Bruxelles, ce projet permet d'installer hors parcelle de la SAU les activités prévues au PAD, et ainsi d'accueillir une partie de ses activités ;
 - ce nouvel apport de 37 logements peut répondre à une diminution de logements prévus par le PAD, dont ceux initialement imaginés en détruisant la forêt urbaine (site H) et sa riche biodiversité, c'est pourquoi ces 237 logements sont vus comme une alternative ;
 - une suppression complète des emplacements réservés aux poids lourds avenue Georgin est demandée ;
 - d'importants encombrements seront prévus sur les 2 ronds-points proches, avec une préoccupation sur les solutions envisagées à ce niveau ;
 - des précisions sont demandées à cette phrase : « l'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet » ;
1. Vu le permis d'urbanisme initial (06/PFD/501128) du 2/12/2015 visant à « démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site affecté à une activité productive, construire un immeuble d'activités productives (A) et réaliser un ensemble de 7 immeubles de logement (B, C, D, E, F, G, H), dont un comprenant une activité productive au rez-de-chaussée (B) ainsi qu'un parking souterrain commun de 199 emplacements » ;
 2. Vu le permis d'urbanisme modificatif (15/PFD/666818) du 16/05/2018 visant à « modifier la dimension d'un local technique ainsi que sa position suite à une rectification des limites du terrain »
 3. Vu la demande de numérotation de l'immeuble (2018-1225) attribuant le numéro avenue Jacques Georgin 30, ainsi que les numéros de boîtes aux lettres de 1 à 87 concernant les immeubles B et H (les immeubles C, D, E, F et G situés sur Evere ont leur adresse avenue Léon Grosjean) ;
 4. Vu le permis d'urbanisme (15/PFD/1735172) du 07/12/2020 visant à « changer la destination du rez-de-chaussée et du premier étage d'un immeuble afin d'y installer un centre de fitness (Basic Fit) (activité productive en grand commerce spécialisé) » ;
 5. Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 30 septembre 2021 ;

Alignements

6. Considérant que le bâtiment (A) s'aligne dans la continuité du front bâti du n° 22 de l'avenue Mommaerts et suit l'alignement de la rue sur sa façade de l'avenue Georgin, sauf aux alentours du rond-point où le bâtiment effectue un premier décrochement dans l'angle permettant de mettre en valeur son entrée et, ensuite, un petit décrochement sur l'avenue Georgin permettant également une mise en valeur d'une entrée vers une des cellules des activités productives de biens immatériels ;

7. Considérant toutefois que le front de bâtisse n'est pas renseigné dans les plans d'alignements et n'est donc pas obligatoire ; que la demande en soit n'est pas en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
8. Vu le plan d'alignement des ilôts 378 à 384, approuvé en séance du Conseil Communal du 25 avril 2007 ;
9. Considérant par contre que le terrain cadastré 115H, faisant l'objet de la présente demande, ne suit pas le plan d'alignement communal en ayant sa partie en pointe, donnant sur le carrefour Georgin-Mommaerts, dépassant l'alignement de la voirie, ce qui a pour conséquence de créer une rupture de la continuité du trottoir qui contourne la parcelle pour rejoindre le trottoir de l'avenue Georgin ;
10. Considérant que cette situation est non pérenne ; qu'il y a lieu de la régulariser et pour le demandeur de céder ce bout de parcelle à la Commune de Schaerbeek afin qu'elle puisse l'intégrer au domaine public et établir l'alignement entre les parcelles privées et le domaine public ;

Implantation

11. Considérant que le P/S sur la parcelle cadastrée 115H passe de 1,9, en situation autorisée pour le bâtiment A du précédent permis, à 3,6 dans la demande modifiée ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle 115H passe de 0,9 à 1, en dérogation aux articles 13 et 39 du titre I du RRU ;
12. Considérant que le demandeur justifie cette dérogation comme suit : « A cet égard, le permis de base avait fait une application de l'article 13 à l'échelle de la parcelle du bâtiment A, en ne tenant pas compte du reste du projet, ce qui ne nous semble pas adéquat ; La dérogation à l'article 13 est donc uniquement sollicitée pour autant que de besoin. » ;
13. Considérant que la dérogation à cet article 13 avait été accordée dans le permis initial mais qu'il y a lieu de réexaminer la demande étant donné que l'augmentation, certes minime, est plus importante ; qu'à l'échelle de la globalité du site la dérogation actuelle reste autorisable ;
14. Considérant que le P/S sur l'entiereté de la demande de permis (bâtiments A à H) n'est pas renseigné dans l'annexe 1 ;

Gabarits

- par rapport à l'ancienne demande :
15. Considérant que la demande vise à modifier les gabarits du bâtiment A non encore mis en œuvre ;
 16. Considérant que dans la demande initialement accordée, le bâtiment A en forme de L présente un gabarit de R+4 avec une hauteur d'acrotère de 18,34 m, avec un étage technique en toiture d'une hauteur de 3,71 m dont le sous-sol occupe toute la parcelle et avec une zone arrière affectée en parking au rez-de-chaussée ayant une emprise au sol (E/S) de 0.407 ;
 17. Considérant que ce bâtiment dépasse de 7,16m le bâtiment voisin gauche n°22 avenue Mommaerts ; que les dérogations au titre I, art. 5, 6, 7, 8 et 13 du permis de 2015 étaient justifiées comme suit : « Considérant que l'implantation du nouvel immeuble à l'angle des avenues Léonard Mommaerts et Jacques Georgin ne respecte pas l'alignement prévu mais que l'implantation proposée articule correctement cet angle de rue tout en se raccordant aux constructions voisines très disparates » ; Considérant que la façade projetée est sobre et contemporaine et reflète bien les activités qui s'installent à cette adresse ; Considérant que le gabarit proposé déroge lui aussi au gabarit prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la plupart des immeubles situés dans le quartier présentent des gabarits plus bas, allant de R+1 à R+4, ceux-ci étant majoritairement occupés par de petits entrepôts, des bâtiments industriels, des showrooms et, pour quelques-uns, des bureaux ; Considérant que le projet déroge à l'art. 13, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la parcelle est presque entièrement maintenue imperméable, mais que, au vu de la configuration de celle-ci (parcelle étroite) et de l'espace nécessaire pour établir le nombre d'emplacements de parking requis, la dérogation est acceptable ; Considérant que le Titre VIII (stationnement) du Règlement Régional d'Urbanisme prescrit pour les immeubles repris en zone C un emplacement de parking par 60 m² de superficie de planchers, ce qui porte à 52 le nombre d'emplacements de parking prescrits pour ce projet et qu'il en est prévu 58 ; Considérant que le projet est donc conforme aux prescriptions du Titre VIII du RRU en matière de stationnement ; Considérant que, conformément à la circulaire du 28 novembre 2011 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, une reconnaissance de l'état du sol a été établie et qu'elle atteste de la non pollution de cette parcelle » ;
- par rapport à la présente demande :
18. Considérant que, dans cette demande modificative, le bâtiment se décompose en plusieurs éléments dont un socle de R+1 sur presque toute la parcelle, une barre en L de R+6 avec une excroissance d'un étage supplémentaire

sur une partie de la toiture et d'un volume de R+4 voisin mitoyen avec le n° 22 de la rue Mommaerts qui s'aligne en profondeur sur ce dernier ;

Portion socle en R+1

19. Considérant que la demande modificative vise à modifier le gabarit du socle du bâtiment, passant à d'une emprise au sol (E/S) de 0.407 dans la demande initiale à 0.803 dans la présente ;
20. Considérant que, si l'on exclut la zone de recul devant le bâtiment, la parcelle est bâtie à plus de 90%, non seulement en cave mais également sur une hauteur de R+1 (6,9 m), et ce en dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I du RRU et aux articles 6 et 44 du titre I du RCU ;
21. Considérant que ces dérogations se justifient par l'implantation d'activité productive dans ces deux premiers niveaux ; que cela remonte le niveau de toiture verte extensive au niveau des logements et supprime des places de stationnement à l'air libre ; qu'elles sont dès lors autorisables ;

Portion en R+4

22. Considérant que la demande modificative vise à modifier le gabarit du bâtiment à hauteur du bâtiment voisin n°22 avenue Mommaerts (hauteur sous acrotère de 16,10 m) et dépasse donc de plus de 3 m ce dernier (H sous acrotère de 11,26 m), en dérogation aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU ;
23. Considérant que le mur mitoyen doit, à cette fin, être rehaussé de 12 m dans sa partie la plus basse et supprimera en conséquence toute possibilité d'ensoleillement Sud-Sud-Ouest de la façade arrière du n° 22 avenue Mommaerts ; que cela pourrait réduire les possibilités de redéveloppement de cette parcelle sans toutefois l'empêcher ;
24. Considérant que ces dérogations avaient déjà été accordées pour le projet initial ; qu'aucune réclamation n'a été reçue sur ce point spécifique dans la demande modifiée ; qu'elles sont donc autorisables ;

Portion barre R+6 / transversale R+7

25. Considérant enfin que la demande modificative vise surtout à rehausser dans son ensemble le bâtiment ; que la grande majorité du bâti prend la forme d'une barre qui culmine dans son point le plus haut à 25 m sous acrotère (rehausse transversale), comparativement au permis initial où le point haut du bâtiment est référencé à 18,5 m (hors étage technique) ; que cette partie déroge au titre I du RRU (articles 4 et 6) ;
26. Considérant que le demandeur justifie les dérogations en précisant dans sa note juridique en page 6 que : « le permis de base du 2 décembre 2015 avait déjà accordé des dérogations en hauteur et que l'autorité délivrante avait considéré que les conditions d'octroi étaient réunies et que celle-ci [sic.] n'était [sic.] pas d'une ampleur telle qu'elle [sic.] remettrait [sic.] en cause l'objectif poursuivi au travers des articles 5 et 6 du titre I du RRU, étant de créer des ensembles cohérents et harmonieux, ceci en tenant compte du cadre bâti environnant »... « que l'octroi du permis de base constitue en quelque sorte, déjà une forme de ligne de conduite dans le chef de l'autorité délivrante laquelle avait apprécié favorablement les demandes de dérogations en hauteur sollicitées dans le cadre du projet initial. » ;
27. Considérant toutefois qu'il s'agit d'un nouveau projet de bâtiment et d'une nouvelle demande et que les dérogations doivent être réexaminées ; que celles-ci paraissent exagérées par rapport au contexte bâti existant et qu'il y a lieu de réduire le gabarit du bâtiment d'un niveau de logement barre R+5 / transversale R+6) ;

Affectations

28. Considérant que l'ensemble de la demande (bâtiments A à H) est situé en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS ;
29. Vu le permis initial (06/PFD/501128) et le permis (15/PFD/1735172) ;
30. Considérant que les affectations, hors bâtiment A, sont établies comme suit : 20.669 m² de logement (immeubles B, C, D, E, F, G, H), 2.385 m² de grand commerce spécialisé (salle de fitness), 199 emplacements de parking en sous-sol ;
31. Considérant que la demande de permis modificatif change partiellement l'affectation de la parcelle du bâtiment A et modifie la répartition d'activité productive de biens immatériels répartis aux rez-de-chaussée et 1er étage dans le « socle du bâtiment », et de logement aux étages
32. Considérant que les 37 nouveaux logements sont répartis comme suit : 1 studio, 10 appartements 1 chambre, 21 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres ;
33. Considérant que la typologie des logements est inégalement répartie ; qu'il n'y a qu'un seul logement 4 chambres sur les 237 logements du site (en incluant les nouveaux logements du bâtiment A) ;

34. Considérant qu'il y a lieu de favoriser une mixité dans la typologie des logements afin de rendre la ville inclusive et de permettre à des familles nombreuses d'également se loger ;
35. Considérant que la superficie plancher de logement passe de 0 à 3.839 m² ;
36. Considérant que la superficie plancher d'activité productive de biens immatériels passe de 3.616 m² à 2.780 m² ;
37. Considérant que la superficie totale du bâtiment passe de 3.616,1 m² à 6.619,5 m² ;
38. Considérant donc qu'au niveau du site (comprenant les bâtiments A à H (26.670 m²)), l'activité productive représente 10 % de la superficie plancher, le grand commerce spécialisé 9% et le logement 81% ;
39. Vu le PRAS et ses prescriptions 9.bis, applicables aux zones d'entreprises en milieu urbain ;
40. Considérant que la superficie plancher est quasiment doublée par rapport à la demande initiale en ce qui concerne le bâtiment A ; qu'il y a une densification de la parcelle indéniable suite aux gabarits dérogatoires et à l'utilisation totale de l'espace constructible, dérogatoire elle aussi ;
41. Considérant que les accès menant aux activités productives (entrées et ascenseurs) sont partagés avec les logements ; qu'au vu du flux et des fréquentations que génèreront ces activités, il est préférable de revoir les accès pour desservir ces activités spécifiques d'une part d'une manière plus généreuse (entrée également via l'intérieur du site et si possible en séparant les circulations logements des circulations activités productives;

Habitabilité

42. Considérant que la demande intègre des caves individuelles pour chaque logement et un local poubelles au rez-de-chaussée ;
43. Considérant que 34 des 37 logements bénéficient d'un espace extérieur sous forme de terrasse ;
44. Considérant qu'il serait préférable que chaque logement puisse bénéficier d'un espace privatif extérieur ;
45. Considérant que l'accès aux appartements se fait depuis une porte desservant également les activités productives;
46. Considérant que l'accès à la deuxième cage d'ascenseur se fait depuis un couloir long de plus de 37 m depuis la rue et sans éclairage naturel ;

Mobilité

47. Considérant que la demande initiale sur la parcelle du bâtiment A portait sur la construction de 58 places de parking, dont 42 en sous-sol et 16 hors sol ;
48. Considérant que la demande se situe en zone d'accessibilité C au RRU ;
49. Considérant que, en suivant l'article 11 du titre VIII du RRU et le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (COBRACE), il serait possible d'atteindre un maximum de 47 emplacements de stationnement ;
50. Considérant que la demande modifiée projetée en sous-sol 43 emplacements de stationnement pour voiture dont 3 emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) ;
51. Considérant que 6 de ces emplacements sont dédiés aux affectations autres que le logement ;
52. Considérant que ces 6 emplacements semblent beaucoup trop peu nombreux au regard du nombre de cellules différentes d'activités productives de biens immatériels prévues (16) et, de surcroît, en comparaison avec le stationnement destiné à cette fin dans le permis initial (58 places sur 60) ; qu'un report en voirie du stationnement des employés de ces activités est donc fortement probable alors que les rues adjacentes sont déjà saturées en matière de stationnement ;
53. Considérant donc qu'il y a lieu d'augmenter le nombre de ces emplacements en adéquation avec la future utilisation de ces locaux ;
54. Considérant que les 3 emplacements PMR au sous-sol sont situés à une distance trop importante de l'ascenseur ; que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de les prévoir au plus près de l'ascenseur;
55. Considérant que chaque logement possède un emplacement de stationnement réservé ;
56. Considérant que la demande prévoit un local vélos au rez-de-chaussée prévoyant 86 emplacements vélo sur dispositif « pince-roues » et 4 réservés aux vélos cargo ;
57. Considérant que ce genre de dispositif est formellement déconseillé par Bruxelles Mobilité et Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu d'aménager les locaux vélos avec des barres en U renversées et de respecter le *Vademecum Vélo* édité par Bruxelles Mobilité ;
58. Considérant que la situation et la taille du local vélo/poussettes est situé au rez-de-chaussée dans la partie centrale et dès lors facilement accessible ;
59. Considérant qu'une zone de livraison est prévue sur la zone de recul côté avenue Mommaerts ; que, toutefois, le rectangle en traitillés renseigné en plan et délimitant la zone de livraison paraît trop petit pour accueillir un camion ou même une petite camionnette (longueur de 4,5 m) ; que dès lors, si une livraison devait avoir lieu, le camion

de livraison empièterait sur la voie publique (trottoir et rue), en dérogation à l'article 18 du titre VIII du RRU ainsi qu'à l'article 11 du titre I du RRU ;

Paysage

60. Considérant que les revêtements de sol mentionnés sur le plan d'implantation et le plan du rez-de-chaussée ne correspondent pas, à savoir que des zones de graviers deviennent des pavés en béton et inversement ;
61. Considérant qu'il est prévu une citerne d'eau de pluie de 51 m³ et un bassin d'orage de 49 m³ ;

Charges d'urbanisme

62. Vu l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme ;
63. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 2013 relatif à ces mêmes charges ;
64. Considérant que la demande vise à développer 3.839 m² de logement supplémentaires par rapport à la demande initiale et de réduire de 836 m² la superficie d'activité productive de bien immatériel ;
65. Considérant qu'un précalcul des charges d'urbanisme supplémentaires aux charges du permis initial annonce un montant de 145.012,5 € ;
66. Considérant que les charges initiales ont déjà été versées ; qu'il y a donc lieu de faire la différence afin d'obtenir le montant restant dû ; que le calcul est le suivant :
- Charges initiales bâtiment A = $3616,1 \times 125\text{€} = 452.012,5 \text{ €}$;
 - Charges actuelles bâtiment A = $(3.839 \text{ m}^2 \times 65\text{€}) = 249.535 \text{ €} + (2780,4 \times 125\text{€}) = 347.550 \text{ €} = 597.085 \text{ €}$;
 - Solde = $597.085 \text{ €} - 452.012,5 \text{ €} = 145.072,5 \text{ €}$;

Conclusion

67. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir les gabarits proposés et les accès au bâtiment ainsi que les places de stationnement ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Limiter la « barre » principale à un R+5 et limiter la partie transversale à un R+6, en supprimant un niveau de logements ;
- Supprimer les zones de stationnement en zone de recul et respecter l'article 11 du RRU en végétalisant généreusement cette zone ;
- Revoir les 2 accès au bâtiment de manière plus généreuse, si possible en séparant les circulations logements et activités productives ;
- Revoir l'aménagement du local vélo en plaçant des barres de U renversé et respecter le Vademecum Vélo de Bruxelles Environnement ;
- Céder à titre gratuit le bout de parcelle qui dépasse l'alignement à la Commune de Schaerbeek afin qu'elle puisse l'intégrer au domaine public (prendre contact avec le service communal Gestion immobilière pour régler ce transfert de propriété).

Abstention : -

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*