

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019**DEMANDEUR :**

LIEU :	Rue Paul Hymans 1 - 3 et Boulevard Général Wahis 224
OBJET :	démolir un immeuble rez +2 de style Art Déco affecté en bureau et construire un immeuble de logement collectif de 44 logements et 2 studios
SITUATION :	AU PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 27/09/2019 au 11/10/2019
REACTIONS :	33

La Commission entend :

Les demandeurs
L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- le projet précédent était quasiment identique, a été rejeté par de nombreux riverains et a reçu un avis défavorable unanime de la Commission de concertation ;
- cet immeuble présente, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les caractéristiques d'un style autrefois très présent mais qui a progressivement disparu. Il est possible de lui offrir un nouvel avenir tout en préservant ses qualités architecturales, confirmées par la CRMS. Une telle démolition serait dommageable dans une commune au patrimoine exceptionnel, constituerait un nouvel exemple de « bruxellisation » et n'est pas justifiée sachant que des projets ambitieux verront le jour sur les sites Josaphat et Mediapark, situés à proximité et pouvant eux-mêmes accueillir ce type de logements ;
- vu son gabarit et sa construction en porte-à-faux, ce projet aura un impact très important sur les immeubles voisins (ensoleillement, obstruction des vues existantes, dévalorisation financière). Contrairement à ce qu'indique la note explicative, sa hauteur est bien plus importante que celles des autres immeubles de la rue ;
- les dérogations sollicitées sont tout-à-fait incomplètes ;
- le quartier est déjà saturé en bâtiments, en habitants et en trafic automobile ;
- un quartier à caractère résidentiel est inadapté pour des étudiants (quiétude, manque d'infrastructures), de surcroît pour une telle densité d'occupation, et les transports en commun sont déjà saturés ;
- la superficie des logements est très limitée alors que le Titre II du RRU s'applique également aux logements pour étudiants ;
- les trois terrasses prévues inciteront les étudiants à s'y réunir, ce qui créera d'importantes nuisances sonores ;
- les ascenseurs contigus à la mitoyenneté risquent de générer des nuisances sonores et vibratoires ;
- la gestion des poubelles pour un tel nombre d'habitants sera inéluctablement problématique ;
- en cas d'incendie, les pompiers auront de grandes difficultés d'accès au bâtiment vu l'étroitesse de la rue Paul Hymans ;
- la cage d'escalier est beaucoup trop étroite (80 cm) ;
- de tels travaux impliqueront des rues et des parkings inaccessibles, des nuisances sonores, de la poussière et des difficultés d'accès pour les piétons ;
- la démolition du bâtiment actuel risque de causer des dégâts aux immeubles voisins ;

- 1) Considérant que le projet vise à démolir un immeuble rez +2 de style art deco affecté en bureau et construire un immeuble de gabarit hors sol de 5 à 8 niveaux de 1575m² de logement collectif de 44 logements (dont 3 unités

pour 2 étudiants et 39 unités pour 1 étudiant) et 2 studios en dérogation à l'art. 3, 4, 6, 10 et 13 du Titre 1 du RRU, art 6 du Titre 8 du RRU, art.2§6° titre II (établissement collectif n'appartenant pas à une personne morale de droit public) :

- Au sous-sol : un séjour collectif (étage semi enterré), local vélo de 47 emplacements, buanderie, compteurs poubelles ;
 - Au rez : une cuisine et un séjour collectifs et 2 studios de 37m² en duplex avec le sous-sol ;
 - Aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} : 7 logements pour 1 étudiant, 1 logement pour 2 étudiants, 1 local technique par plateau
 - Au 4^{ème} étage : un séjour collectif et 3 logements pour 1 étudiant ;
 - Aux 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème} : 5 logement pour 1 étudiant ;
 - Au 8^{ème} : étage technique de 20m² (chaufferie) en dérogation au Titre 1 art 6 du RRU ;
 - Matériaux utilisés : parement en brique de teinte blanche / Chassis en aluminium ton gris anthracite, certains vitrages ont une teinte orangée ;
- 2) Vu le précédent refus de permis d'urbanisme du 19 décembre 2017 visant à « sur une parcelle construite, démolir un immeuble de bureau et construire un immeuble de logement collectif de 45 chambres d'étudiants et 2 studios » ;
- 3) Vu la confirmation du refus de permis d'urbanisme en recours (sur base de l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme du 15 mai 2018, après dépassement de délai du gouvernement) ;
- 4) Considérant que cette demande modifie les caractéristiques urbanistiques de cet îlot en changeant l'affectation d'un immeuble de bureau en une résidence de logement collectif étudiant;

Patrimoine

- 5) Considérant que l'immeuble existant est un des rares témoignages des constructions des années 1930, art deco tardif, dépouillé, harmonieux et de belle forme;
- 6) Considérant que l'immeuble existant contient une bichromie de matériaux de brique et de pierre et que c'est le dernier rappel qui existe à l'angle de la rue;
- 7) Considérant que le bâtiment de bureau existant date de 1932 et qu'il est donc inscrit à l'inventaire des biens ;
- 8) Vu l'avis défavorable de la CRMS du 29 novembre 2017 émis lors de la précédente demande de permis d'urbanisme qui relève les qualités patrimoniales du bâtiment existant, sa valeur historique, esthétique, stylistique, la grande qualité de la mise en œuvre, de l'usage des matériaux et de la décoration aussi bien que le caractère particulier et subtile de son implantation ;
- 9) Vu l'avis défavorable de la CRMS du 26 septembre 2019 qui s'oppose toujours avec force au projet de démolition car elle estime que le bâtiment existant détient de réelles valeurs patrimoniales au niveau historique, esthétique, stylistique et urbanistique, ainsi que par le haut degré d'achèvement, emploi de matériaux nobles et décoration, insistant pour sa conservation patrimoniale ;

Gabarit

- 10) Considérant que la nouvelle implantation déroge au Titre 1 art. 3 du RRU car elle n'est pas alignée au front bâti de l'immeuble contigu sur les 4 premiers niveaux ;
- 11) Considérant que le projet déroge au Titre 1 art 10 du RRU en ce que la nouvelle construction ne respecte pas l'alignement des immeubles voisins du boulevard Wahis et de l'avenue Paul Hymans et que les oriels créés dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ;
- 12) Considérant que l'emprise au sol du bâtiment projeté est inférieure à l'empreinte du bâtiment à démolir dans les niveaux hors sol mais qu'au niveau du sous-sol, l'emprise est plus large au niveau du local des poubelles, ce qui pourrait interférer avec les impétrants circulants sous les trottoirs et que cette implantation est en dérogation à l'Art 3 titre 1 du RRU ;
- 13) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble déroge au Titre 1 art 4 car il dépasse de plus de 3 m le voisin de gauche;
- 14) Considérant que l'étage technique (9ème étage) déroge au Titre 1 art 6 car il dépasse le voisin le plus haut ;
- 15) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble réduit la ventilation de l'intérieur d'ilot en refermant l'espace actuel non construit;
- 16) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble crée une perte importante de lumière et d'ensoleillement pour les immeubles voisins ainsi que pour la rue Paul Hymans ;
- 17) Considérant que la parcelle est actuellement entièrement construite et que le nouveau gabarit reproduit cette situation, ce qui déroge à l'art 13 du Titre 1 du RRU ;

- 18) Considérant que les toitures plates non accessibles doivent être recouvertes de végétation extensive conformément à l'Art.9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme – Toitures plates (verdurisation) et à l'article 13 du Titre 1 du RRU car il est repris dans la note explicative que ces toitures seront soit végétalisées soit dotées de graviers ;
- 19) Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie;
- 20) Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme – nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement car il ne prévoit aucun emplacement de parking (min 1 emplacement de parking par logement) mais que le site est bien desservi en offre de transports en commun et que la forme de la parcelle est difficilement aménageable pour créer un parking fonctionnel ;
- 21) Considérant que le projet prévoit un grand local à vélo de 47 emplacements dont l'accès est amélioré (via une rampe) par rapport au précédent refus de permis ;
- 22) Considérant que l'accessibilité du projet a été améliorée puisque les parties communes et toutes les chambres sont accessibles aux PMR ;
- 23) Considérant cependant qu'aucun WC n'est prévu pour les zones de séjour des locaux collectifs et que ce WC doit aussi être accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- 24) Considérant que l'entrée principale du bâtiment se fait en dessous du niveau du trottoir, ce qui diminue la lisibilité de la circulation naturelle d'un immeuble d'une telle ampleur et que l'entrée pourrait se trouver du côté du boulevard;
- 25) Considérant que la construction d'une rampe menant au local vélo en sous-sol est placée elle aussi en partie sur le trottoir public ;
- 26) Considérant que la terrasse en façade avant aménagée sur le trottoir amène des nuisances au niveau de l'espace public et pour l'environnement urbain ;

Environnement

- 27) Considérant que la demande de démolition d'un immeuble de plus de 500m² entraîne de réaliser un inventaire amiante pour la mise en œuvre de la démolition (décision du Gouvernement du 18/06/2008);
- 28) Considérant que pour effectuer la démolition de cet immeuble une demande de Permis d'environnement de Classe 3 est imposée conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 ;

Charges d'urbanisme

- 29) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale du Collège du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi que le mode de calcul de ces charges ;
- 30) Considérant que la superficie soumise à charges pour changement d'affectation vers logement dépasse le seuil des 1000m² ;
- 31) Considérant que cette demande est soumise aux charges d'urbanisme parce que le glossaire du PRAS reprend les résidences de logement collectif en affectation logement ;
- 32) Considérant que chaque tranche de m² de superficie plancher est soumise à des charges équivalentes à un montant de 50 euros et donc que le montant des charges d'urbanisme est fixé à $1343 \times 50 = 67\ 150,00$ euros ;

Résidence étudiant

- 33) Considérant que le projet ne prévoit que trois cuisines communes, et que c'est insuffisant par rapport aux 44 chambres d'étudiant, ce qui fait une cuisine utilisée par +/- 15 étudiants et qu'il serait préférable de prévoir un coin cuisine par étage ;
- 34) Considérant qu'aucun logement pour concierge n'est prévu, ce qui met en cause un fonctionnement optimal d'une telle résidence;
- 35) Considérant qu'une résidence étudiant devrait comprendre un local infirmerie, une salle de réunion, une salle de consultation et des locaux administratifs selon l'article 29 du Titre II du RCU ;
- 36) Considérant que toutes les portes de secours devront s'ouvrir dans le sens de l'évacuation et ainsi respecter les impositions du service incendie ;
- 37) Considérant donc que l'immeuble destiné au logement étudiant (44 chambres) déroge à l'art.2§6° du titre II du RRU car le propriétaire de l'immeuble n'est pas une personne morale de droit public ;
- 38) Considérant cependant qu'une convention a été signée entre l'ULB (Université Libre de Bruxelles) et RENTMORE sprl qui est gestionnaire et représentant du propriétaire ;

39) Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, qui indique, que suite aux remarques du SIAMU, le nombre de chambres étudiants est passé de 44 à 39 ;

Conclusion

40) Considérant, au vu de ce qui précède, que la démolition du bâtiment existant ainsi que le projet proposé ne sont pas acceptables;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*