**URB/20617 et PE/1038/IB : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover l'église (rue Royale n°168) et des bâtiments (rue Royale n°169 à 173, chaussée de Haecht 2 à 6 et rue de Brialmont n°11) ;  
Démolir et reconstruire un bâtiment en conservant ses façades (ch de Haecht n°8 et rue Traversière n°2), démolir et reconstruire un bâtiment (Royale n°16), démolir des garages (rue de la Comète) et ce afin de réaliser un hôtel de 46 chambres, 136 logements, un marché couvert, des bureaux et un équipement d’intérêt collectif à caractère culturel (permis modificatif du permis référencé 14/PFD/494768 et délivré le 11/02/2019) et exploiter un immeuble de bureaux, logements et commerces ; Chaussée de Haecht 2 – 4 – 6 – 8 / Rue de la Comète 11 – 13 / Rue Traversière 2 / Rue Royale 165 – 167 -169 – 171 – 173 / Rue Brialmont 11 ;  
introduite par Rue Royale S.A. Rue Gachard 88 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de la sa Rue Royale, Rue Gachard 88 à 1050 Ixelles visant à rénover et exploiter l'église (rue Royale n°168) et des bâtiments (rue Royale n°169 à 173, chaussée de Haecht 2 à 6 et rue de Brialmont n°11) ;  
Démolir et reconstruire un bâtiment en conservant ses façades (ch de Haecht n°8 et rue Traversière n°2), démolir et reconstruire un bâtiment (Royale n°16), démolir des garages (rue de la Comète) et ce afin de réaliser un hôtel de 46 chambres, 136 logements, un marché couvert, des bureaux et un équipement d’intérêt collectif à caractère culturel (permis modificatif du permis référencé 14/PFD/494768 et délivré le 11/02/2019), situé Chaussée de Haecht 2-8, Rue de la Comète 11-13, Rue Traversière 2 , Rue Royale 165 -173 et Rue Brialmont 11 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet tombe sous l’ application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ainsi que sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) , de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande nécessite un rapport d’incidences en vertu de :

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l’annexe A, toute modification d’un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l’annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d’avoir des incidences négatives notables sur l’environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l’une des hypothèses visées dans la présente annexe

24) Equipements d’intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l’air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

Considérant que le projet déroge :

* à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
* à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
* à l’du titre I du RRU
* à l’art.10 du titre II du RRU éclairement naturel

Considérant que la demande a été soumise à l’avis d’(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : BMA

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 23/08/2021 au 21/09/2021 ;

Considérant que la présente demande est un permis modificatif d’un permis d’urbanisme délivré mais non encore exécuté ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet sont les suivantes :

* L’hôtel passe de 75 à 46 chambres et la catégorie de celui-ci est revue en passant d’un hôtel de luxe à un « hostel » à savoir un mixte entre hôtel et auberge de jeunesse
* La superficie de l’affectation hôtelière passe de 17.301 m² à 2.105 m² ;
* La fonction hôtelière n’occupe plus que 3 étages du couvent
* Le nombre de logements passe de 71 à 136 logements, repartis en 79 appartements co-living et 57 appartements « classiques »
* L’église sera transformée en « food-court »
* La chapelle, rue de la Comète, centre de congrès dans le premier permis, sera transformée en équipement d’intérêt collectif
* Le nombre de niveaux de sous-sol sera réduit de 5 à 2 et le nombre d’emplacements de parking de 195 à 68

Considérant que les modifications architecturales de la présente demande vise à diminuer les dérogations en matière de gabarit par rapport au précédent permis ;

Considérant que la modification du sous-sol permet de conserver 592 m² de pleine terre soit 58 ´de la zone de cours et jardin, ce qui est une amélioration par rapport au permis délivré ;

Considérant que les dérogations au titre II du RRU en matière d’éclairement naturel de certains logements sont justifiées par la nécessité patrimoniale de ne pas modifier les baies de l’ancien couvent ;

Considérant que la demande déroge au titre VIII du RRU en matière d’emplacements de parking mais que le site se situe en zone d’accessibilité A ; que cette diminution correspond avec la politique régionale en matière de mobilité visant à encourager la mobilité douce :;

Considérant que les occupants du co-living sont ne sont généralement pas propriétaire d’un véhicule individuel ;

Considérant qu’en termes urbanistiques, le projet contribuera dans une plus grande mesure à l’animation du quartier, étant donné le caractère moins exclusif que le projet initial ;

Considérant que le choix des matériaux de façade s’harmonise avec les matériaux existants ;

Considérant que les travaux envisagés visent à préserver et à lettre en valeur le patrimoine architectural existant ;

Considérant qu’en matière socio-économique, le projet s’inscrit dans la revitalisation du quartier en proposant une offre hôtelière différente de ce qui existe déjà ainsi qu’une certaine mixité sociale dans le quartier ;

Considérant qu’un local vélo de 199 emplacements dont 18 emplacements pour vélos cargo ou tandem est prévu au -2 avec un ascenseur spécialement dédié à cet usage ; Considérant que la gestion des eaux pluviales est améliorée par rapport au projet initial en prévoyant un bassin d’orage de 26 m² pour le bâtiment A (logements angle Haecht/Royale) et de 20 m³ pour le bâtiment D (chapelle), Considérant que des toitures stockantes sont également prévues ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales est largement améliorée par rapport au projet initial ;

Considérant que le projet vise à réhabilité un îlot à l’abandon depuis plus de 20 ans ;

Considérant que le projet apportera une plus-value au quartier en terme d’animation, de mixité fonctionnelle et de mixité sociale ;

Considérant que le projet se situe en zone A sur le plan d’accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d’Urbanise, zone très bien desservie en transport en commun ; Considérant que le projet est un projet dense, mixant un grand nombre d’activités différentes ; Considérant que le projet prévoit la répartition suivante des 68 emplacements pour voiture :- 30 pour l’activité de commerce ;- 38 pour l’activité de logements dits « traditionnels » et aucun pour les logements de type coliving,- Aucun pour l’hôtel, les clients des commerces et des équipements d’intérêt collectif à caractère culturel Considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 et que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking ; Considérant, que la demande de dérogation relative à l’absence d’emplacements pour les logements de type coliving est justifiée car le public cible de ce type d’hébergements est constitué d’une population jeune, active, mobile, ne possédant généralement pas de voiture ; Considérant cependant que le nombre d’emplacements voiture dédiés aux logements dits « traditionnels » est de 38 pour 57 appartements, soit un ratio de 0,6 emplacement/logement, est également en dérogation au RRU ; Considérant, en outre, qu’aucun emplacement ne sera dédié à l’activité hôtelière, ainsi qu’aux clients des commerces et des équipements d’intérêt collectif à caractère culturel ; Considérant, dès lors, que le projet s’appuie majoritairement sur une offre de parking extérieure et notamment sur le parking « Botanique », qui risque d’arriver à saturation à certains moments, par exemple en soirée, lors d’évènements culturels et de concerts ; Considérant, par conséquent, que le projet risque d’avoir un impact négatif sur la mobilité du quartier ; Considérant, de plus, vu la localisation du projet, que le nombre d’emplacements dédiés à l’activité de commerce est beaucoup trop important ; Considérant que le projet prévoit un local vélo sécurisé de 199 emplacements vélos, au niveau -2, répartis comme suit: 99 emplacements pour les logements traditionnels (57)ü 79 emplacements pour les logements en co-living (79) ü 7 emplacements pour les bureaux, 2 emplacements pour l’équipement et 2 emplacements pour l’hôtel, 10 emplacements pour les commerces. Considérant que le projet prévoit donc 1 emplacement par chambre, et 1 emplacement par 200 m² de bureaux, Considérant que le vélo fait partie des moyens de transports alternatifs visant à atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre, et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés, Considérant que les besoin en stationnement vélos pour les bureaux et autres activités sont pris en compte, Considérant que le local vélo proposé dans le projet, concentre toutes les activités du site dans un seul et même local, Considérant que ce local vélos se situe au -2 et est donc peu accessible et ne favorise pas un usage régulier et aisé du local, Considérant que les dimensions de l’ascenseur semble insuffisante pour les vélos de type cargo, alors que 18 emplacements pour ce type de vélos sont prévus ; Considérant que la compensation en offre d’emplacements vélos semble trop faible et les aménagements peuvent être plus qualitatifs;

Vu l’article 245 du COBAT relatif à la délivrance d’un permis d’urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur des fortifications bastionnées de la deuxième enceinte urbaine (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol.12 – Bruxelles-Quartier Nord-Est, site 13 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d’organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d’une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

Clauses de conditions :

* Intégrer les techniques dans les sous-sol plutôt qu'en toiture afin de limiter les nuisances sonores
* prévoir une note sur les charges d'urbanisme
* proposer des portes de garage rue Traversière respectant mieux la verticalité de la façade
* privilégier des espèces indigènes pour la plantation d'arbres
* prévoir des emplacements vélos différenciés et en suffisance pour chaque activité
* prévoir plus de vélos (1 vélo par oreiller) pour les logements)