**URB/20708 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir et reconstruire les bâtiments situés chaussée de Haecht (n°4,6,8) rue Traversière (n° 2) et rue Royale (n°167) en conservant une partie des façades , démolir les garages rue de la Comète, rénover les bâtiments situés rue Royale (n°169 à 173) et chaussée de Haecht (n°2) en hotel (49 chambres), logements (152 appartements) et commerces au rez-de-chaussée ; Rue Royale 167 - 169 ;
introduite par Gesu S.A. Vijfhoekstraat 24 à 2600 Anvers.**

**AVIS**

Vu la demande de Gesu S.A., Vijfhoekstraat 24 à 2600 Anvers visant à démolir et reconstruire les bâtiments situés chaussée de Haecht (n°4,6,8) rue Traversière (n° 2) et rue Royale (n°167) en conservant une partie des façades , démolir les garages rue de la Comète, rénover les bâtiments situés rue Royale (n°169 à 173) et chaussée de Haecht (n°2) en hotel (49 chambres), logements (152 appartements) et commerces au rez-de-chaussée., situé Rue Royale 167 - 169 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone 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 la demande tombe sous :

* l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
* ’application de la prescription générale 0.10. du PRAS (réaffectation de bâtiments construits avant 1979 et inexploités)
* l’application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
* application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
* application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
* application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Considérant que la demande déroge à :

art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

art. 10 du titre II du RRU éclairement naturel

art. 6 du titre VIII Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

art. 18§2 du titre VIII Aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de

minimum 4,30 m

Considérant que la demande a été soumise à l’avis des administrations ou instances suivantes :

* Commission ASTRID
* Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du **02/05/2022** au **31/05/2022** et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite;

Considérant que cette observation porte essentiellement sur des interrogations concernant les parties exclues du projet ;

Considérant que le site a fait l’objet de nombreux projets, et ce depuis le début des années 1990 ; Qu’en 2009 un premier permis a été octroyé mais annulé au Conseil d’Etat en raison d’une non-conformité au PRAS (prescription 0.12) ;

Considérant qu’un second permis été délivré en 2019 mais non exécuté portant sur le programme suivant :

* Un hôtel de luxe dans l’église présentant une superficie de 15.670 m² avec 75 chambres ;
* 71 appartements prévus rue de la Comète et dans une partie de l’ancien couvent pour une superficie totale de 7.307 m² ;
* Un centre de congrès au sein de la Chapelle ;
* Un sous-sol sur 5 niveaux totalisant 195 emplacements de stationnement (71 pour les logements, 20 pour les riverains et 104 pour l’hôtel et ses dépendances);

Considérant qu’en 2020 une demande de permis modificative a été introduite afin de modifier le permis d’urbanisme délivré en 2019 ;

Considérant cependant que cette demande est caduque et donc clôturée ;

Considérant que la présente demande consiste en une nouvelle demande de permis mais reprenant partiellement le projet de la demande introduite en 2020 arrivée à caducité ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet par rapport au projet de permis modificatifs sont les suivantes :

* L’église du Gesu rue Royale et sa chapelle rue de la Comète ne font plus partie du périmètre d’intervention ;
* L’établissement hôtelier prévu dans l’ancien couvent passe de 46 chambres à 49 chambres, il s’agit toujours d’un « hostel » à savoir un mixte entre hôtel et auberge de jeunesse ;
* La superficie de l’affectation hôtelière passe de 2.105 m² à 2.318 m² ;
* Le nombre de logements passe de 123 à 153 logements, repartis en 91 appartements co-living et 62 appartements « classiques » ;
* La superficie commerciale passe de 4.978,5 m² à 895,50 m²
* Le nombre de niveaux de sous-sol sera réduit de 2 à 1 et le nombre d’emplacements de parking de 68 (38 pour les appartements et 30 pour le commerce) à 40 (pour les logements) ;

Considérant tout d’abord qu’il y a lieu de souligner qu’il est dommageable que le projet ne soit plus conceptualisé comme un ensemble avec l’église et la chapelle ;

Considérant en effet que ce changement dans l’approche du redéveloppement urbanistique de l’îlot, risque de mettre en péril la reconversion potentielle de l’église et de ce fait la qualité urbanistique de l’ensemble ;

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

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 que les nouveaux volumes proposés rue de la comète viennent s’intégrer au tissu existant dans le respect des caractéristiques architecturales des biens existants ;

Considérant que l’étage technique en toiture du couvent a été fort réduit par rapport au précédent projet mais reste toujours présent et dénote encore trop dans la composition architecturale de l’ensemble ;

Considérant qu’il serait préférable d’intégrer les techniques au niveau du sous-sol afin d’éviter d’avoir un édicule en toiture ;

Considérant que le niveau -1 de la rue de la Comète n’est plus affecté à du commerce comme dans la précédente version du projet mais à du logement ;

Considérant qu’on y retrouve 4 logements mono-orientés en façade arrière, donnant directement sur un espace partagé ;

Considérant qu’il est dommage de ne pas duplexer ses espaces avec les appartements du rez-de-chaussée et de fournir un espace extérieur privatif de qualité à ces logements ;

Que cette proposition permettrait de fournir des grands logements qualitatifs pouvant accueillir des familles et donc augmenter la mixité dans l’offre de logements ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l’ancien couvent est aménagé comme un grand espace indifférencié entre les trois fonctions proposées dans cet espace à savoir un espace horeca, le lobby de l’hôtel et un espace commun pour le co-living ;

Considérant que la distribution des différentes affectations est prévue par la même entrée ;

Considérant qu’en séance le demandeur a souligné le fait qu’un accès séparatif pouvait être envisagée au moyen d’un badge de contrôle d’accès dans les ascenseurs ;

Considérant cependant que cette solution n’est pas qualitative ;

Considérant qu’il y a lieu de séparer l’espace commun du co-living du lobby de l’hôtel et de l’espace l’horeca prévus au rez-de-chaussée afin de garantir un habitat de qualité pour les résidents des logements ;

Considérant qu’il y aurait également lieu de prévoir une entrée distincte pour les logements quitte à devoir intégrer une nouvelle circulation verticale ;

Considérant par ailleurs qu’une entrée commune pour l’hôtel et l’horeca peut tout à fait être envisagée ;

Considérant que certains logements prévus dans le couvent présentent des déficits en éclairement naturel ;

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 bien que la volumétrie du bâtiment A3 ait été revue, les baies de la façade arrière restent fort proche de celles du bâtiment A2 ;

Considérant qu’il serait possible de revoir la profondeur du bâtiment A3 quitte à ne proposer plus qu’un seul logement par niveau avec un petit espace extérieur dont ils sont actuellement dépourvus ;

Considérant que le volume pourrait également être conservé tel quel mais que la partie arrière jouxtant la buanderie et la chambre arrière des logements du bâtiment A2 pourrait être annexée afin d’offrir un espace extérieur en loggia pour ces derniers ;

Considérant que les unités du co-living disposent d’une terrasse de 25 m² en toiture du 6ème étage ainsi que 70 m² en toiture du 7ème étage ;

Considérant cependant que la terrasse de 25 m² est proche des logements des bâtiments A1, A2 et A3 ;

Considérant qu’il y a lieu de trouver une solution afin de limiter les nuisances envers ces logements mais également envers le quartier ;

Considérant qu’il pourrait être envisagé de prévoir des logements en loggias dans le volume principal des différents étages ce qui offrirait des espaces plus cosy et réduirait potentiellement l’affluence en toiture et les nuisances engendrées ;

Considérant que la superficie perméable représente seulement 37 % de la parcelle en conséquence de l’installation du parking en sous-sol ;

Considérant que la dalle du parking sera recouverte d’un substrat de minimum 60 cm, allant jusqu’à 1,20 m par endroit permettant la création d’un réel jardin ;

Considérant qu’il est regrettable de ne prévoir que des toitures vertes extensives dans un tel projet de démolition reconstruction ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir des toitures intensives ou à tout le moins semi-intensive afin d’augmenter le potentiel d’évapotranspiration et ainsi que de favoriser l’implantation de végétation basse pouvant contribuer à la biodiversité dans l’îlot et au maillage vert ;

Considérant que de nouvelles plantations sont prévues;

Considérant que l’intérieur d’îlot sera pensé comme un jardin avec une palette herbacée et une strate arbustive;

Considérant que cet espace représente une surface totale de 802 m² et présentera un caractère d’îlot de fraîcheur particulièrement intéressant dans un îlot de 1er couronne ;

Considérant que plusieurs arbres situés en intérieur d’îlot seront abattus ;

Considérant qu’il est dommage de ne pas prévoir de sujet a haute tige ou de faire un effort afin de conserver une poche de pleine-terre afin de permettre le développement d’arbre à haute tige contribuant de manière significative à l’îlot de fraicheur et au maillage vert ;

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 le complexe se situe dans un environnement comprenant de nombreux transports en commun ainsi qu’à proximité d’un parking public ;

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

Considérant que les quais de livraison et les entrées ont été supprimées rue Traversière, que ce point posait question dans la version précédente du projet ;

Considérant que plusieurs locaux vélos pour un total de 245 emplacements dont 12 emplacements pour vélos cargo ou tandem est prévu au -1 avec un ascenseur spécialement dédié à cet usage ;

Considérant qu’il est également prévu 2 emplacements vélos pour les employés de l’établissement hôtelier ainsi que pour les 2 commerces;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir 1 borne de recharge pour les véhicules au sein du parking couvert en vertu de l’arrêté du 25 février 2021 sur les conditions générales et spécifiques d’exploitation des parkings ;

Considérant que 40 places de stationnement sont prévues et attribuées uniquement aux logements ;

Considérant qu’aucune place de stationnement n’est prévue sur le site pour les habitants des unités de co-living, de l’hôtel, ou des commerces ;

Considérant que le projet prévoit un report de stationnement au sein du parking public « *Bota* » ;

Considérant que, parmi les 245 places vélos projetées, 91 places sont des emplacements de type rack et que 142 places sont de type rack à 2 niveaux ;

Considérant que le projet prévoit 154 emplacements pour les 62 logements, 91 emplacements pour les 91 unités de co-living

Considérant que 20 places pour les vélos sont prévues en voirie pour les clients des unités commerciales ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir des emplacements vélos d’une superficie de 2 m² pour les emplacements de type rack ;

Considérant que pour les emplacements de type rack étagé, il y a lieu de prévoir une aire de manœuvre suffisante pour la manipulation du vélo ;

Considérant que les supports de fixation de type « U renversé » permettent une meilleure manipulation des vélos ;

Considérant que l’entrée des vélos cargos se fera au même endroit que l’entrée des voitures ;

Considérant que l’accès des véhicules et des vélos cargos peut être accidentogène étant donné l’étroitesse de la voie d’accès avec les véhicules sortant du parking ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales est améliorée par rapport au projet initial en prévoyant un bassin d’orage de 24 m³ sous la rampe du parking pour les immeubles B et C ainsi que d’un bassin d’orage de 7 m³ au niveau -1 ;

Considérant que des toitures stockantes sont également prévues d’une capacité de 25l/m² de toiture pour un total de 1.580 m² soit une capacité totale de 39,5 m³ ;

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

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 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’afin de garantir la reconversion potentielle de l’église, il est demandé de maintenir la possibilité d’établir un accès principal vers l’église depuis le liseré commercial afin de ne pas contrevenir au bon aménagement des lieux de l’ensemble de l’îlot ;

Considérant que le projet apportera une plus-value au quartier en terme d’animation à condition que l’église et la chapelle puissent être redéveloppées;

Considérant que le projet sera générateur d’une charge d’urbanisme de 465.246 € ;

Considérant la proposition du demandeur d’affecter une partie de cette charge au réaménagement de la placette à l’angle de la chaussée de Haecht et de la rue Traversière ainsi que l’aménagement de dispositifs de rangement vélos sur la rue Royale ;

Considérant que le solde pourra être affecté à la réalisation de logements conventionnés dans le projet ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir une entrée distincte pour les logements situées dans le couvent ;
* Séparer clairement les différentees affectations du rez-de-chaussée rue traversière afin de garantir un confort d’habitabilité aux résidents du co-living ;
* Retravailler la façade arrière du bâtiment A3 afin d’éviter la promiscuité avec les baies des chambres du bâtiment A2 ;
* Duplexer les logements du -1 rue de la Comète avec les logements du rez-de-chaussée ;
Intégrer les techniques soit aux étages soit au sous-sol afin de ne plus avoir d’édicule en toiture ;
* Prévoir des toitures vertes intensives à la place des toitures extensives ;
* Essayer de trouver une solution afin de conserver de la pleine-terre pour la plantation d’arbres à hautes tiges ;
* Garantir un accès principal depuis le liseré commercial vers l’église afin de ne pas hypothéquer sa reconversion ;
* Prévoir la possibilité de reconvertir la zone entre le projet et l’aile nord de l’église en entrée pour l’église, pour ne pas bloquer un développement de l’église
* Concentrer les entrées commerciales / hôtel sur la petite placette derrière le coin de la Rue Royale (donc y compris une éventuelle entrée future pour l’église)
* Prévoir l'implantation d'arbres à haute tige
* Envisager l’intégration au bâti d’autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc. avec l’accompagnement d’un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;
* Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu’arbustives et herbacées ;
* Prévoir 1 borne de recharge pour les véhicules électriques au sein du parking en sous-sol ;
* Remplacer les emplacements vélos de type rack par des arceaux de type « U renversé » ;
* Se conformer au vademecum vélo pour les aménagements vélos au sein du parking ;
* Prévoir un système de feux de circulation pour l’accès au parking des véhicules et des vélos cargos ;