

10h30 – dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par la **s.a. IMODEFF représentée par Monsieur HODJEFF** tendant à démolir un bâtiment existant et construire un immeuble mixte comprenant : en hors-sol : 4 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 38 logements aux étages supérieurs ; en sous-sol : locaux techniques et communs relatifs aux logements, un parking de 199 places, **avenue de Tervueren 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, l'avenue de Tervueren par ailleurs en voirie régionale;
3. que la demande est également située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
4. que la demande vise à démolir un immeuble résidentiel existant et construire en lieu et place un immeuble mixte comprenant : en hors-sol : 4 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 38 logements sur les 7 étages supérieurs ; et sur 6 niveaux en sous-sol : locaux techniques et communs relatifs aux logements et un parking de 199 places;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité
 - en application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU) ;
 - en application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
 - en application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol en zone ZICHEE (modification visibles depuis les espaces publics) ;
 - en application de la prescription du COBAT, article 124, et de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement, dans le cadre d'un permis mixte;
 - en application de la prescription du COBAT, titre V Patrimoine, article 237 zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
6. que la demande est soumise à un rapport d'incidence en application de l'article 17 point 26) (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ;
7. que la demande de permis d'environnement comprend les installations suivantes : un parking en sous-sol de 199 places (rubrique 68B), des ventilateurs (rubriques 153A et B) et un groupe électrogène (rubrique 55.1A) ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - Chapitre II Art. 6§1.2 : Limite arrière de construction
 - Chapitre II Art. 10 : Gabarit hauteur

dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

- Chapitre III Art. 15 : Matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique
 - Chapitre III Art. 19 : Éléments en saillie en façade à rue
 - Chapitre III Art. 25 : Zone de recul
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne:
- le titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - le titre I, article 5 (Hauteur d'une façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - le titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
 - le titre I, article 10 (Éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;
 - le titre I, article 11 (zone de recul aménagées en jardinet) ;
 - le titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
10. que la demande déroge au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek :
- Titre II : De la disposition générale des constructions
- Art. 21 : Profondeur des locaux d'habitation.
- Titre III : Des zones de reculs
- Art. 25 : Aménagement de la zone de recul en jardinet
 - Art. 28 : Clôture de la zone de recul
 - Art. 29 : Avant corps et terrasses des bâtiments alignés à la zone de recul
11. que la première enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/19 au 10/06/2019 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que suite à un problème d'affichage, l'enquête a été recommencée ;
12. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/19 au 01/07/2019 a donné lieu à 43 lettres d'opposition et/ou d'observations, dont une pétition de 136 signatures:
13. que les réclamations émises lors des deux périodes d'enquête publique portent principalement sur les points suivants :
- démolition du bâtiment existant :
 - Opposition à la démolition
 - Qualité, et élégance du bâtiment dans le quartier, homogène ;
 - ensemble architectural établi faisant partie intégrante du quartier ;
 - le bâtiment est dans un excellent état ;
 - impact environnemental inutile de la démolition ;
 - il faut plutôt prévoir une rénovation qu'une démolition ;
 - l'accessibilité au PMR ou les performances énergétiques ne peuvent pas justifier une démolition reconstruction dans la mesure où des adaptations et rénovations peuvent toujours répondre à cet aspect ;
 - bâtiment projeté :
 - ne s'intègre pas dans la perspective du parc, de l'extrémité de l'avenue, du rond-point et de l'arc ;

dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

- rompt la composition d'ensemble ;
 - bâtiment trop haut, trop volumineux, trop profond, trop de surfaces, trop de parking et peu esthétique ;
 - les dérogation au RRU, RCU et RGBQ sont inacceptables ;
 - balcons continus visibles depuis l'espace public ne correspondent pas à cet endroit ;
 - gestion des déchets, qu'est-il prévu pour le jour des récolte des déchets ?
 - impact environnemental ;
 - augmentation des circulations automobiles ;
 - standing des commerces projetés peu en phase avec la réalité économique des commerces du quartier ;
 - parking beaucoup trop important va amener trop de voitures à cet endroit, trop de circulation;
14. que la pétition se synthétise comme suit :
- Contre
 - la destruction du 8-12 de l'avenue de Tervueren
 - la construction d'un immeuble de 38 appartements et 4 commerces plus volumineux développant un style « brutaliste » très angulaire, au détriment de la question esthétique au prétexte que chacun à ses goûts et ses couleurs et la construction d'un nouveau parking de 199 places sous un ce nouveau bâtiment
 - l'implantation de 199 places de parking en souterrain (actuellement 27), nécessitant le creusement d'un trou de 14 m de profondeur, oubliant l'existence des nombreux transports en commun et en conflit pour la sortie parking avec ceux dans l'allée latérale de l'av. de Tervueren
 - Ce projet ne respecte pas l'harmonie du début de l'avenue de Tervueren
 - en dépassant la hauteur sous corniche, de la profondeur du mitoyen à l'arrière du n°14,
 - en niant l'existence de l'autre rive impaire de l'avenue de Tervueren ainsi que sa symétrie toute en rondeur, et
 - en ne s'intégrant pas dans l'axe Parc du Cinquantenaire-av. de Tervueren.
15. que la demande a également été soumise à enquête publique sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert ; que celle-ci n'a donné lieu à aucune réaction ;
16. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/09/2018 (Ref C.2016.0096/2/CAP/al);
17. Vu l'avis de Bruxelles Mobilité qui n'a pas de remarques à formuler sur le dossier ;
18. Vu l'avis DEFAVORABLE de la STIB sur la demande ;
19. que le nombre d'emplacements de stationnement est excessif alors que la disponibilité de transport en commun est immédiate, et sur la localisation et la gestion de l'accès au Parking semble de nature à créer des soucis de sécurité routière ou d'obstruction au passage fluide des transports publics; des cyclistes ou des piétons;
20. Vu l'avis DEFAVORABLE de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la demande ;
21. que l'immeuble est signé sur la façade « J. Saintenoy architecte », et que les archives indiquent un projet conçu par les architectes Polak pour la Cie Belge d'Assurance générales, daté de 1949-1951 ;

dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

22. que l'immeuble présente des qualités esthétiques intrinsèques (bon témoignage de la production d'appartements de qualité des années 1950, style modernisme académique, matériaux de qualité, immeuble d'habitation de standing, composition originale) et urbanistiques (intégration de la modification de l'alignement pour marquer l'entrée de l'avenue de Tervueren dans la travée, gabarit en symétrie avec l'immeuble de l'autre côté de l'avenue) ;

23. que le bien se trouve en zone de protection du Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 « Ensemble des bâtiments formant le musée royal de l'armée et d'histoire militaire, l'Autoworld et les musées royaux d'art et d'histoire sis parc du Cinquantenaire 1A,2, 13, 9, 10, 10A, 12 à Bruxelles » ;

démolition de l'immeuble résidentiel de 16 appartements :

24. que l'immeuble est composé d'appartements de très grandes dimensions sachant que les étages types se composent de 3 appartements 3ch + chambre de bonne et présentent des surfaces de 211m², 224m² et 243,2m² ; qu'au rez-de-chaussée, on retrouve un appartement du côté du 14 ainsi que des espaces d'équipement collectif ou de commerces ;

25. Qu'il est implanté en mitoyenneté avec le numéro 14 de l'avenue de Tervueren et présente un recul latéral de 4,3m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 2 ; que le front de bâtisse est situé à 9,4m en recul par rapport à la voirie ;

26. que son gabarit de R+5 est composé de niveaux relativement élevés en cohérence avec la taille et le standing des logements (4,55m au rez et 3,37m aux étages) ;

27. que le sous-sol est construit sur toute la profondeur et la largeur de la parcelle, qu'il s'y trouve notamment 27 emplacements de parking ;

28. qu'à l'arrière du bâtiment est implantée une cour anglaise au niveau du rez de chaussée ; que le clos du Cinquantenaire se situe 3,6m plus haut que cette cour anglaise ;

29. qu'il s'agit d'un immeuble d'habitations de standing, exemplatif d'un certain modernisme académique ; qu'il est constitué de deux entités distinctes qui auraient, selon le dossier de demande de permis, été édifiées en 1951 pour ce qui est du no 8 et en 1949 pour le no 10-12 ; que cette construction est caractérisée par sa massivité, ses lignes de composition verticales, son jeu de pleins et de vides alternant les parements de pierre blanche avec les baies ou balcons et par les courbes adoucissant son extrémité ; que plus particulièrement le décrochement vers le Parc du Cinquantenaire possède son pendant de l'autre côté de la rue créant une symétrie intéressante au début de la longue perspective de l'avenue de Tervueren ;

30. que la demande précise que « le règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » du 27/02/1992 ne reprend pas le bâtiment existant dans son inventaire des immeubles de qualité architecturale remarquable ;

31. que cependant outre le fait que cet inventaire date d'une époque à laquelle l'architecture des années 1950 n'était pas spécialement valorisée, la valeur de l'immeuble existant tient aussi, outre ses qualités architecturales intrinsèques, à sa parfaite intégration urbanistique et que ce type d'architecture fait d'ailleurs l'objet d'une reconnaissance patrimoniale accrue ces dernières années ;

32. que la valeur d'ensemble de ce bloc d'appartements des années 1950 a d'ailleurs déjà été formellement identifiée par la CRMS dans un avis concernant le remplacement des châssis de l'immeuble voisin sis avenue de Tervuren, no 16 (avis adressé le 09/05/18 à la commune d'Etterbeek, réf. JMB/ETB20207_620) ; que la Commission avait alors demandé une gestion globale des châssis afin de garantir la cohérence et l'homogénéité du bien qu'une telle exigence quant au soin à apporter à cet immeuble sous-entend sa qualité patrimoniale et donc l'importance de conserver les bâtiments existants ;

dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

Construction d'un immeuble de 38 logements :

33. que le projet se compose d'un rez commercial et 7 niveaux dédiés au logement, totalisant 38 appartements ;
34. que de plus il est prévu de creuser 4 niveaux de sous-sol supplémentaires, totalisant 6 niveaux en sous-sol comprenant les locaux techniques et communs nécessaires aux occupants de l'immeuble ainsi qu'un parking de 199 emplacements dont 109 destinés au commerce ;
35. que ces nouvelles infrastructures souterraines sont situées en zone à risque hydrogéologique ; que de ce fait le projet devrait faire l'objet d'une étude d'impact sur les flux totaux des eaux souterraines ;
36. que le nouveau bâtiment s'implante dans le respect de l'alignement du front bâti de l'avenue de Tervueren ; que cependant le rez de chaussée est construit sur toute la profondeur excepté sur les extrémités latérales ; que le niveau du rez est donc enterré en intérieur d'ilot ;
37. que la dérogation visant à construire dans la zone de cours et jardin n'est pas conforme et n'est pas souhaitable ;
38. que le gabarit se développe en un rez + 6 niveaux + un étage en retrait dérogeant donc en hauteur de corniche et en hauteur de toiture ;
39. que, par ailleurs, les niveaux des étages sont légèrement en décalage avec les bâtiments voisins interrompant les lignes horizontales de l'ensemble ;
40. que, outre les règlements régionaux et communaux, le bâtiment déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire concernant les gabarits en ce que le règlement limite spécifiquement le gabarit à R+5+1 étage en retrait ;
41. que bien que l'architecture soit faite de décrochages et d'éléments verticaux interrompant les lignes horizontales, notamment de corniches, le 6^{ème} niveau de la façade à rue, ainsi que le 7^{ème} niveau en retrait ne se justifient donc pas ;
42. que les façades proposées sont en totale contradiction avec l'esthétique prévue dans « le règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » tant dans les matériaux utilisés que dans l'expression proposée ;
43. que des terrasses se développent sur la totalité de la longueur de la façade avant, de la façade latérale et la quasi-totalité de la façade arrière ; que cela ne correspond pas à la typologie et l'esthétique de l'avenue de Tervueren d'une part et que l'utilisation de ces terrasses sur un axe routier aussi important n'est pas opportune ;
44. que le projet ne prévoit pas des logements qui pourront accueillir des grandes familles en concordance avec le lieu géographique du projet, l'accès aux parcs et zone de loisirs ainsi que par l'accessibilité en transport en commun ;
45. qu'en outre, le Plan Communal de Développement de la commune d'Etterbeek encourage le maintien et la création de logements de grandes dimensions, pouvant accueillir des familles ; que le nouvel immeuble ne répond pas à ce principe ;
46. que le traitement de la zone de recul est contraire aux prescriptions du RRU, du RCU d'Etterbeek ainsi que du RZAC, en ce qu'elle n'est pas clôturée tel qu'imposé, qu'elle présente des surfaces imperméables excessives et non conformes, qui ne se limitent pas aux accès des entrées piétons et véhicules ; qu'elle n'est en outre pas aménagée en jardin ;
47. que des citernes y sont implantées ; qu'elle devrait être généreusement verdurisée ;

dossier MIXTE : PU 10780 / PE 1449

48. que les 6 niveaux en sous-sol totalisant 199 places de parking renforceraient significativement les incidences négatives sur la circulation automobile en ce que l'accès débouche sur le rond-point, en traversant les circulations piétonne (entrées du métro) et cycliste (piste cyclable fortement utilisée), ainsi que sur la circulation à la fois des bus et des trams dont les lignes et arrêts sont juste devant l'immeuble ;

49. que cela multipliera les risques de conflit entre ces différentes circulations par sept, si l'on se base sur le nombre actuel de véhicules ;

50. que le nombre d'emplacements de stationnement qui est prévu est excessif et n'est pas justifié par rapport aux besoins réels des habitants et au nombre de logements projetés ;

51. que 62 emplacements vélos sont prévus ; qu'il y a lieu de tendre vers la nouvelle réglementation de Bruxelles Environnement en ce qu'il y est demandé 1 emplacement vélo par chambre et d'avoir une réflexion plus approfondie sur la mobilité douce en intégrant des emplacements de type cargot ;

52. que cette demande de démolition/reconstruction est contraire à toute démarche de développement durable ; qu'un bâtiment en bon état constitué de matériaux de qualité ne devrait pas être démolit ; d'autant plus pour y installer un parking souterrain démesuré dont l'ampleur rend la fonction de logement aux étages presque anecdotique ;

53. que sa démolition nuirait fortement à la qualité patrimoniale des vues depuis l'ensemble classé du Parc du Cinquantenaire d'autant que les différentes caractéristiques du bâtiment existant, (massivité, verticalité, pleins/vides, courbes et retour), ne se retrouvent absolument pas dans la construction projetée ; que pourtant ce sont ces éléments qui participent à la qualité de la perspective depuis le parc ;

54. que donc la démolition d'un bâtiment de cet ampleur, fonctionnel, dans un très bon état, présentant de nombreuses qualités architecturales, urbanistique et patrimoniale n'est pas justifiée et ne répond pas aux enjeux actuels en matière de durabilité, mobilité, et qualité de vie ;

55. qu'il convient de ne pas démolir le bâtiment existant ;

AVIS DEFAVORABLE