

Conseil communal du 28 avril 2016

Interpellation de madame Audrey Lhoest,
Conseillère Communale,
concernant l'ancien site Solvay

Réponse de Nathalie Gilson, Echevine de l'Urbanisme,
de l'Environnement, du Patrimoine et de la Petite
Enfance.

Madame la Conseillère communale,

J'ai le plaisir de répondre à votre interpellation :

RETROACTES

En sa séance du 26 septembre 2011, le Collège a décidé, dans le cadre de la reconversion de l'ensemble du site occupé par Solvay de définir un minimum de desiderata pour la future occupation du site, selon une liste non exhaustive :

-mise à disposition du public d'un espace vert de quartier, en tenant compte de l'inscription au PRAS d'une partie du site en zone d'espace vert ainsi que de sa prescription 0.2 stipulant que « les demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun » ;

- incorporation à l'espace public de tout ou partie du jardin situé du côté de la chaussée d'Ixelles à l'angle des rues du Prince Albert et de l'Arbre Bénit ;
- création d'un pourcentage de logements de type conventionné (type SDRB) équivalent à 10% de la superficie totale de planchers (par décision du 24 octobre 2011, le Collège a précisé que ce pourcentage porte sur la superficie totale de planchers projetée quelles que soient les affectations);
- mise en place d'une mixité de taille des logements ;
- réalisation d'un milieu d'accueil pratiquant des tarifs équivalents aux tarifs communaux pour 78 enfants (une capacité d'accueil de 78 enfants est prévue dans le PPAS de l'îlot 24, avenue de la Toison d'Or, offrant un potentiel équivalent de quelque 44.000 m²);
- réalisation de surfaces destinées à des activités économiques (par exemple une pépinière d'entreprises) ;
- ouverture ou la réalisation d'emplacements de parkings pour le public ;
- production d'un projet à haute valeur architecturale, patrimoniale et environnementale.

Permis délivrés par le Collège pour l'îlot comportant les bureaux historique de Solvay (îlot rectangulaire):

Un premier permis d'urbanisme n°2013/143 a été délivré le 24 janvier 2014 tendant à changer l'affectation des bureaux en logements (205 dont 65 logements étudiants), démolir des ailes transversales en intérieur d'îlot, étendre les façades arrière, démolir les toitures et reconstruire un étage supplémentaire et aménager un parking de 59 emplacements.

Un second permis d'urbanisme n°2013/196 a été délivré le 24 janvier 2014 tendant à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux sis rue Keyenveld en maison de repos (117 chambres) avec extension du rez-de-chaussée et du premier étage et reconstruire les façades à rue.

Permis à délivrer par la Région pour l'îlot triangulaire comportant le mess et les laboratoires:

Deux demandes de permis d'urbanisme sont actuellement en cours d'instruction et seront délivrés par le Fonctionnaire Délégué de la Région.

- la demande de permis d'urbanisme n°2015/133 tendant à démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site (à l'exception de l'ancien mur de façade du mess de l'entreprise "Solvay") afin de construire un hôtel de 132 chambres comportant un commerce de type Horeca au rez-de-chaussée ;
- la demande de permis d'urbanisme n° 2014/ 529 tendant à démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site (à l'exception de l'ancien mur de façade du mess de l'entreprise "Solvay") afin de construire 7 immeubles à appartements totalisant 198 logements et comportant au rez-de-chaussée, du commerce (immeuble B8) des bureaux pour professions libérales (Immeuble B7) et une crèche (immeuble B2) ainsi qu'un parking commun en sous-sol de 197 emplacements.

Ces deux dossiers ont fait l'objet d'une première enquête publique du 5 au 19 juin 2015 et d'une commission de concertation le 8 juillet 2015. Pour rappel cet avis n'a pas été émis à l'unanimité, la Région et la Commune n'étant pas en accord sur certains points développés ci-dessous.

Ces deux dossiers ont également fait l'objet en date du 6 et 17 juillet 2015 d'avis favorable, sous conditions, du Collège des Bourgmestre et Echevins, l'un relatif à

l'attribution des charges d'urbanisme dont l'affectation devait être définie par le Collège, le second pour avis sur les demande de permis.

Suite à ces différents avis, le promoteurs a introduits des plans modificatifs qui ont également fait l'objet d'une nouvelle enquête publique du 22 janvier au 5 février 2016 et d'une Commission de concertation le 9 mars 2016, cet avis étant, à nouveau non unanime.

En date du 29 février 2016, le collège des bourgmestre et échevins a émis des avis favorables sous conditions sur :

- la demande tendant à démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site (à l'exception de l'ancien mur de façade du mess de l'entreprise "Solvay") afin de construire 6 immeubles à appartements totalisant 198 logements et comportant au rez-de-chaussée, du commerce (immeuble B8) des bureaux pour professions libérales (Immeuble B7) et une crèche (immeuble B3) ainsi qu'un parking commun en sous-sol de 197 emplacements et à aménager le square et une promenade le long de la rue Keyenveld (plans modificatifs) ;
- la demande de permis d'urbanisme n°2015/133 tendant à démolir l'ensemble des bâtiments existants sur le site à l'angle des rues de l'Arbre Bénit et Prince Albert (à l'exception de l'ancien mur de façade du mess de l'entreprise "Solvay") afin de construire un hôtel de 140 chambres comportant un commerce de type Horeca au rez-de-chaussée (plans modificatifs).

QUESTIONS POSEES :

1. La destruction du mess le long de la rue Prince Albert :

Dans son avis du 29/02/16 repris dans l'avis de la Commission de Concertation, le Collège a demandé de :

- *préserver la totalité de la façade existante de l'ancien laboratoire, en ce compris les façades des deux pavillons d'angle et des cours anglaises;*
- *prendre en compte la possibilité d'aménager l'entrée piétonne du parking au rez-de-chaussée du pavillon droit existant du bâtiment Solvay, rue du Prince Albert;*
- *conserver un volume bâti à l'arrière de l'ensemble du mur de façade de l'ancien laboratoire (mess) plutôt que de le considérer comme un simple mur de clôture ;*

Sur ce point, la Région a émis un avis opposé en admettant le principe de la démolition.

2. A la surface dédiée aux espaces verts, qui, bien qu'augmentée, reste en-deçà de ce que prévoit le Plan Particulier d'Affectation du Sol .

Le site n'est pas repris dans le périmètre d'un Plan particulier d'affectation du sol, suite à la décision de la Commune d'Ixelles d'abroger totalement le P.P.A.S. « Ilôt n°48 : SOLVAY » qui s'appliquait à l'ensemble du bien, approuvée par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 2006 (Mon. b., 27 juin 2006).

S'il s'agit de la compensation par rapport à l'espace vert du Plan Régional d'Affectation du Sol, le Collège a demandé que:

- *le montant des charges d'urbanisme relatives aux deux demandes de permis sur l'îlot triangulaire Solvay (numéros 2014/529 et 2015/133) qui seront sollicitées par la Région lors de la délivrance des permis d'urbanisme en faisant application de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, soient affectées en priorité à la cession et à l'aménagement d'une superficie destinée à un espace public, à l'angle de la rue de l'Arbre Bénit et le long de la rue Keyenveld, au moins équivalente à celle de l'espace vert existant à front de la chaussée d'Ixelles, en complément de la superficie déjà cédée dans le cadre des charges d'urbanisme relatives aux deux permis d'urbanisme sur l'îlot rectangulaire Solvay (numéros 2013/143 et 2013/196). Le surplus éventuel du montant des charges, non nécessaires aux aménagements précités, devront contribuer au financement d'actes et travaux qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de d'espaces publics.*

La partie rendue publique de la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol est légèrement inférieure aux limites du plan mais empiète néanmoins sur des terrains aujourd'hui privés.

3. A l'absence de réflexion sur l'intégration du futur hôtel (type FORMULE1) au sein du projet de semi-piétonnier. Il est question ici :

remarque sur la formulation (« FORMULE 1 ») : en ce qui concerne la qualité des chambres, le Collège a demandé pour les chambres (3) implantées à l'angle du carrefour, de concevoir des espaces plus valorisants en réduisant le nombre de chambre ou en plaçant les salles de bains à distances des façades (ceci avait une implication sur le traitement de façade et était dommageable). Contact pris avec le propriétaire Allfin, il nous est communiqué qu'il s'agira d'un hôtel 3 étoiles au minimum.

- o De la question de la mobilité, dont le parcage des éventuels bus privés pour les clients ;

La question sur la mobilité a été étudiée dans le cadre du rapport d'incidences obligatoire pour le permis de construction des immeubles et un tel rapport n'est légalement pas requis pour un hôtel.

- o Du gabarit et de la hauteur du bâti, qui excède celle de tous les immeubles avoisinants (dont celui juste en face, rue Prince Albert) ;

En ce qui concerne le gabarit des immeubles, le Collège a soutenu la réduction de gabarit dans le cadre de son premier avis. Il avait été demandé, entre autre, de réduire les gabarits rue Keyenveld et pour l'hôtel de construire à l'alignement des voiries (rues du Prince Albert et de l'Arbre Bénit) sur toute leur longueur, éviter les grandes surfaces aveugles, réduire le gabarit en hauteur d'un niveau (sixième étage, sauf à l'angle de la chaussée d'Ixelles sur une profondeur réduite) et prévoir le cinquième étage en recul.

Le promoteur a tenu compte de ces remarques dans les plans modificatifs, sauf pour l'hôtel.

Le collège, en date du 29 février 2016, a, par conséquent, demandé au niveau gabarit de :

- *réduire la longueur du sixième étage, à l'angle de la chaussée d'Ixelles et prévoir un retrait identique du cinquième étage tant rue de l'Arbre Bénit que rue du Prince Albert ;*
 - *dans la mesure du possible, intégrer les éléments techniques dans un volume bâti et réduire le mur attique supérieur ;*
- De l'absence de concours d'architecture pour un projet primordial pour le quartier ;

S'agissant d'un terrain privé acheté par un promoteur privé, le Collège n'était pas en mesure d'imposer une telle procédure.

- Des matériaux choisis (sans cohérence avec l'environnement direct) : brique grise et châssis « champagne ».

Si, pour les immeubles de logements, les matériaux n'ont pas été remis en cause, le Collège demande par contre pour l'hôtel les modifications suivantes :

- *à front de la chaussée d'Ixelles , proposer un traitement de façade régulier, orthogonal et symétrique sur tous les niveaux tout en différenciant les derniers niveaux (bandeau, matériaux etc.) et revoir la composition des façades de l'établissement hôtelier en conséquence au-delà de la hauteur moyenne du projet sur tout son développement, c'est-à-dire R+4;*
- *prévoir un enduit de façade plutôt que la brique et un soubassement sur le pourtour du bâtiment ;*
- *ne pas utiliser de matériaux métalliques dans l'ébrasement des baies ou comme parement ;*
- *préciser la nature des matériaux et leur couleur en visant l'utilisation de teintes claires et de couleurs non criardes ;*
- *fournir un échantillons de ceux-ci à Commune avant leur mise en œuvre ;*

Il est à noter que l'avis du Collège est un avis consultatif et que le Fonctionnaire Délégué n'est pas tenu de s'y conformer (sauf quant à l'affectation des charges d'urbanisme).

4. agenda des travaux

Les deux permis d'urbanisme ne sont pas encore délivrés, à ce jour, par le Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-capitale.

Le titulaire du permis a deux ans (prorogeable un an) à compter de sa délivrance pour le mettre en œuvre.