

Commune de Saint-Josse Ten Node
Service de l'urbanisme
Av. de l'Astronomie 12-13
1210 Bruxelles

Bruxelles, le 9 septembre 2020

Concerne : Dossier de demande de permis Chaussée de Louvain 12-18, 1210 Saint-Josse-ten-
Noode [Référence Nova14/PFD/1699296](#) | Référence Nova Mixité [14/IPE/1705005](#) |
Identifiant1699296
| Bruxelles Environnement IPE/1B/2019/1705005

Mesdames, messieurs,

Par la présente, Inter- Environnement Bruxelles souhaite émettre les remarques suivantes dans le cadre de la commission de concertation portant sur le demande de permis d'urbanisme pour le bien sis Chaussée de Louvain 12-18

1- Sur le gabarit du projet

Le projet comprend un bâtiment en R+9 sur la chaussée de Louvain dont l'ombre portée touchera une partie importante de la chaussée commerciale.

Les dérogations sont justifiées de façon étonnantes dans le rapport d'incidence, ainsi il est déclaré que : « En effet, ce tronçon est resté *anormalement* peu élevé [...] » page 13, « dans notre cas comme les gabarits de part et d'autres sont anormalement bas et vouées à subir des modifications à l'avenir au vu de l'évolution du quartier, [...] » page 22. Il semble donc que le demandeur ait une idée précise de ce que les pouvoirs publics entendent autoriser dans les années à venir et dérogeant aux règles en vigueur (RRU). La commission pourrait-elle nous éclairer sur ce point ? Existe-t-il un document dont nous ignorons l'existence ?

De façon plus globale, ces dérogations (re)posent la question de la l'application des règles que se donnent la région en matière d'urbanisme. Ainsi, la prise en compte des gabarits environnants et non plus seulement mitoyen couplée à des justifications comme celles-susmentionnées, nous permet de poser la question suivante : jusqu'ou et jusqu'à quand va-t-on « monter » ?

2- Sur le programme de logements :

Le demandeur délivrera 63 appartements (page 30), soit : 9 studios, 19 appartements une chambre, 31 appartements 2 chambres, 4 appartements trois chambres.

Tandis que le besoin en grands et petits logements a été constaté dans toute la Région, le demandeur, ne faisant pas exception, entend construire une majorité de logements 2 chambres.

Le logement 2 chambres est un produit « de marché », destiné aux investisseurs (qu'ils prévoient d'occuper leur logement pour un certain temps ou non), mais il n'est pas un produit

répondant aux besoins et aux demandes des habitant.es de Bruxelles. Et de Saint-Josse à fortiori.

Par ailleurs, le demandeur ne mentionne aucune information concernant le standing de ces futurs appartements, ni du mode d'occupation. Ces appartements seront-ils loués ? Vendus ? Quel est le prix au mètre carré ou le loyer que le demandeur entend obtenir ?

3- Sur les charges d'urbanismes :

Page 31 du RIE, il est indiqué que les charges n'ont pas encore été précisément discutées avec la commune mais que « des logements » pourrait-être laissé à la commune pour une durée probable de 10 ans.

Combien de logements exactement ? Lesquels ? Pourquoi pour une durée de 10 ans seulement ? Et que compte en faire la commune.

Si l'on se réfère à la déclaration de politique générale, il s'agirait plutôt que 9 logements soient versés en propriété pleine et entière à une SISP locale, qui les louerait ensuite comme logements sociaux.

A toute fin utile, puisque le RIE ne semble pas s'intéresser aux conditions sociale du quartier et la commune, rappelons que¹ :

13 % des ménages tenodois étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social en 2011 (cette statistique n'a pas été actualisée depuis), et qu'en 2011, 4,48 % des logements du quartier étaient sociaux (6,39 pour la commune) ; cette part était en 2019 respectivement de 4,51% pour le quartier et 6,43 % pour la commune.

Autrement dit : les tenodois en attente d'un logement social en 2011 n'ont pas pu trouver de logement social dans leur commune entre temps, et compte tenu du fait que le revenu médian par déclaration fiscale était en 2016 de 15 000 euros contre 19 000 euros en moyenne pour la région, cette commune et ce quartier ont encore réellement besoin de logements sociaux.

Qu'un nouveau projet n'en comprennent aucun ne pourrait être acceptable.

Merci de joindre nos remarques au PV de la réunion de la commission de concertation.

Meilleures salutations,pour Inter-Environnement Bruxelles,

Sarah De Laet

1 Tous les chiffres cités proviennent du site de l'IBSA : Monitoring des quartiers.