

Demande mixte de permis d'urbanisme URB/20410 et de permis d'environnement de classe IB PE986 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir 3 bâtiments de commerce et bureaux (Chaussée de Louvain 12 à 18) et 1 bâtiment de logements (Rue de la Charité 9) ; démolir partiellement 1 bâtiment de stockage (Rue de la Charité 11) et le transformer en appartements ; construire 1 immeuble à appartements (Chaussée de Louvain) et 1 immeuble à appartements (Rue de la Charité) et 1 commerce (Chaussée de Louvain 12 à 18) et exploiter les installations techniques d'un immeuble de logements introduite par MEMCO Avenue Louise 228 bte 5 1050 Ixelles.

AVIS

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 la demande déroge au(x) :

- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande tombe sous l'application des prescriptions suivantes du PRAS :

- prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande tombe sous l'application des mesures suivantes du COBAT :

- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

Considérant que l'enquête publique a suscité 7 réactions de la part des riverains portant essentiellement sur les gabarits trop élevés, la forte densification en matière de logement et la perte d'ensoleillement dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet est inscrit pour la rue de la Charité en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement au PRAS ; que le projet est inscrit pour la chaussée de Louvain en Périmètre

d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine au PRDD qui tend notamment à mettre en valeur les « premières urbanisations néoclassiques situées aux anciennes portes de la 2e enceinte de Bruxelles » ; que la chaussée de Louvain est reprise dans le PRDD comme axe structurant patrimonial auquel il « faut donner une nouvelle valeur qualitative par une attention particulière aux interventions contemporaines à concevoir en lien avec la topographie et l'histoire de ces lieux » ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des immeubles situés aux numéros 12, 14, 16 et 18 chaussée de Louvain ainsi que la démolition des immeubles situés aux numéros 9 et 11 de la rue de la Charité ;

Considérant que les immeubles existants sont de type R+3 + toiture à versant au même titre que les immeubles mitoyens à ceux du projet ;

Considérant que cet alignement forme un ensemble cohérent et caractéristique du tissu urbain bruxellois du 19^{ème} siècle ;

Considérant cependant que les rez-de-chaussée de cet ensemble ont été fortement dégradés notamment par les diverses transformations faites aux rez-commerciaux ;

Considérant qu'au sein de cet ensemble harmonieux, le numéro 16 est un immeuble néoclassique datant vraisemblablement des années 1840-1860 dont la façade sobre a préservé son ordonnancement, ses bandeaux et sa corniche d'origine ; que le numéro 18 est un immeuble néoclassique de 1864 dont la façade a préservé aux étages les encadrements moulurés et la corniche d'origine ; que le numéro 12 a été construit vers 1900 en style néoclassique mâtiné d'éclectisme et a conservé son ornementation de façade d'origine aux étages ;

Considérant que le numéro 14 est un bâtiment d'un niveau réhaussé de trois niveaux et enduit en 2011 qui ne présente aucun intérêt patrimonial ;

Considérant cependant que d'un point de vue urbanistique, ce bâtiment respecte l'alignement et le gabarit des bâtiments voisins ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des immeubles situés aux numéros 9 et 11 de la rue de la Charité ; que le numéro 9 est une maison néoclassique datant vraisemblablement du 3^e quart du 19^e siècle qui a préservé en façade sa sobre ornementation d'origine ; que le numéro 11 est l'entrée d'un atelier de carrosserie automobile conçu en 1932 en style moderniste, inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que les maisons néoclassiques concernées par le projet appartiennent à la première phase d'urbanisation de Saint-Josse et s'intègrent à l'enfilade de constructions de composition simple et aux détails modestes qui longeaient la chaussée de Louvain et la rue de la Charité aux alentours de l'ancien noyau villageois de Saint-Josse et de la porte de Louvain ;

Considérant que le demandeur ne fournit pas dans sa note explicative d'éléments suffisants permettant de justifier d'un point de vue patrimonial la démolition de ces immeubles ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique détaillé de l'intérieur des bâtiments ainsi qu'un rapport de stabilité pour la structure de ces bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit également une modification de l'intérieur d'îlot avec la suppression de quelques travées des espaces de stockages actuellement en R+2+TP afin d'y aménager des cours et jardins ainsi qu'un immeuble de logement de type R+3+TP ;

Considérant que l'îlot concerné par la demande est très densément bâti notamment dû à la présence d'un immeuble au gabarit imposant (R+7+TP) qui dénature l'ensemble de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble hors gabarit de type R+9 chaussée de Louvain et d'un immeuble de type R+7+TP rue de la Charité ;

Considérant que l'immeuble située sur la chaussée de Louvain dépasse les bâtiments mitoyens de 4 niveaux induisant une dérogation inacceptable aux article 5 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que le bâtiment projeté dénature complètement la scénographie de l'îlot dans lequel il s'implante ;

Considérant que cette démolition reconstruction a pour objectif d'implanter 64 logements (9 studios, 20 logements 1 chambre, 29 logements 2 chambres et 6 appartements 3 chambres) ainsi qu'un grand commerce situé au rez-de-chaussée de l'immeuble chaussée de Louvain développant 850 m², le tout avec trois niveaux de sous-sol communs ;

Considérant la volonté de créer un gabarit plus important chaussée de Louvain, en rapport avec les bâtiments voisins élevés (tour Madou et immeuble de logements rue Léopold Lenders) afin de créer une « porte » sur la chaussée de Louvain semble démesurée par rapport aux bâtiments mitoyens, à la densité de l'îlot ainsi qu'à la faible largeur de la chaussée de Louvain;

Considérant que la façade proposée pour l'immeuble chaussée de Louvain différencie les trois premiers niveaux du bâtiment afin de marquer l'espace commercial ;

Considérant cependant qu'à partir du premier étage on retrouve du logement avec notamment des chambres côté rue ;

Considérant que la différenciation est certes souhaitable entre le niveaux de commerce et celui des logements mais qu'il n'y a pas lieu de la faire sur les 3 niveaux ;

Considérant que les raccords avec les mitoyens ne respectent aucunement les niveaux de corniches et la typologies des bâtiments voisins ;

Considérant de plus que l'immeuble se situe à proximité des bâtiments des cinémas Marignan et Mirano placés sur liste de sauvegarde; que le projet est de nature à modifier fortement les perspectives vers les biens protégés ainsi que leur cadre bâti ;

Considérant que la disposition des balcons en façade arrière du bâtiment chaussée de Louvain est trop systématique et alourdi la lecture de celle-ci ;

Considérant que l'on retrouve systématiquement un balcon au droit des séjours mais également des chambres des mêmes logements ; qu'un seul des deux balcons est suffisant ;

Considérant en outre que la dalle de ces balcons est fort épaisse, qu'un travail doit être apporté afin de rendre ces balcons plus légers ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la façade arrière de cet immeuble ;

Considérant que l'immeuble en intérieur d'îlot se trouve enclavé entre de hauts murs mitoyens ; que cette impression est exacerbée suite au décaissement des jardins avant et arrière de ce bâtiment pour y créer un quatrième niveaux ;

Considérant que cette configuration n'offre qu'une faible qualité aux logements de cette partie du projet ;

Considérant en outre que le changement d'affectation va modifier les nuisances au sein de cette îlot déjà densément construit en ajoutant des nuisances potentielles en soirée ;

Considérant que bien qu'une légère amélioration soit apportée par rapport à la situation existante au niveau de la végétalisation des toitures en intérieur d'îlot ainsi que la création de deux petits jardins, le manque de dégagement et d'espace extérieurs qualitatifs de pleine terre est à déplorer ;

Considérant qu'au vu de la densité du programme proposé, le besoin d'un espace extérieur planté et qualitatif se fait grandement ressentir tant pour la qualité de vie des habitants du projet que pour la qualité de vie des voisins ;

Considérant qu'un regain de pleine terre et de végétalisation de l'îlot permet de réduire considérablement l'effet d'îlot de chaleur, améliore les qualités végétales, améliore la gestion des eaux pluviales sur site, le tout en répondant aux objectifs du PRDD ;

Considérant que bien que les logements soient conformes au titre II du RRU en matière de normes d'habitabilité, ces derniers sont peu qualitatifs;

Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations au titre IV et VII du RRU ;

Considérant en effet, que le parking doit comprendre au moins 2 emplacements réservés aux PMR ; que la porte du sas ascenseur doit présenter un libre passage de 85 cm ; que l'accès au commerce doit se faire de plain-pied ; qu'une aire de rotation doit être présente dans le hall d'entrée ; que les portes d'entrée doivent présenter un libre passage de 95 cm et les portes intérieures de 85 cm ;

Considérant que le couloir vers l'ascenseur logement doit être de minimum 120 cm ; que toutes les portes de logement doivent être desservies par une aire de rotation de 150 cm de diamètre et avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant ;

Considérant que le projet déroge légèrement au titre 8 du RRU en matière d'emplacements de parking (51 au lieu de 59) ;

Considérant cependant que le projet se situe à proximité immédiate d'un nœud intermodal, réduisant de ce fait la nécessité de disposer d'un emplacement de stationnement pour chaque logement ;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet tel que présenté n'est pas acceptable ; que les gabarits et la densité du programme font fit du contexte urbain de l'îlot dans lequel le projet est envisagé ;

Considérant en outre que les immeubles au numéro 9 rue de la Charité et aux numéros 12, 16 et 18 chaussée de Louvain présentent une valeur historique, esthétique et paysagère dans l'ensemble défini par l'alignement de la chaussée de Louvain et les quartiers anciens néoclassiques de Saint-Josse ; que leur démolition n'est à ce titre pas souhaitable ; qu'en fonction du rapport de stabilité, il y aurait soit lieu de rénover et d'intégrer ces maisons soit de proposer une alternative plus en phase avec les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et de la chaussée, qui en respecte la trame historique, les hauteurs de corniche et le rythme des façades.

Considérant que le projet ne s'intègre pas au cadre urbain environnement et ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet gestion de des eaux pluviales manque d'éléments chiffrés sur l'utilisation optimale de l'eau de récupération, de volumes tamponnés et de scénarios alternatifs selon l'utilisation finale (notamment pour les toitures verdurisées)

AVIS Défavorable à la majorité

- AD de Urban - DU et Urban -DMS et de BE

Avis minoritaire :

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 la demande déroge au(x) :

- art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande tombe sous l'application des prescriptions suivantes du PRAS :

- prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande tombe sous l'application des mesures suivantes du COBAT :

- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

Considérant que l'enquête publique a suscité 7 réactions de la part des riverains portant essentiellement sur les gabarits trop élevés, la forte densification en matière de logement et la perte d'ensoleillement dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant la volonté de créer un gabarit plus important chaussée de Louvain, en rapport avec les bâtiments voisins élevés (tour Madou et immeuble de logements rue Lenders) afin de créer une « porte » sur la chaussée de Louvain ;

Considérant que tout le rez-de-chaussée du complexe (850 m²) sera consacré à un grand commerce ;

Considérant que ce nouveau local, conforme aux normes actuelles, pourra accueillir un commerce de prestige capable de servir de locomotive à la revitalisation commerciale de la chaussée de Louvain ;

Considérant que quelques parties de l'intérieur d'îlot seront démolies pour créer des terrasses et des cours et jardins ;

Considérant que la toiture de la surface commerciale en intérieur d'îlot sera traitée en toiture verte ;

Considérant que cela constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet comportera 9 studios, 19 logements 1 chambre, 31 logements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres apportant ainsi une certaine mixité de fonction ;

Considérant que les logements sont conformes au titre II du RRU en matière de normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet déroge légèrement au titre 8 du RRU en matière d'emplacements de parking (51 au lieu de 59) ;

Considérant que le futur complexe est situé sur un nœud intermodal de transport en commun et que de ce fait tous les habitants n'auront pas besoin d'un emplacement de parking ;

Avis favorable de la commune