

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Chaussée de Louvain 699-701 et Rue de Genève 558-560
OBJET : sur un ensemble de 4 parcelles (2 maisons, 12 boxes de garage et un car-wash), démolir deux immeubles en vue d'y reconstruire un immeuble comprenant 2 commerces et 15 logements (R-1 ; R+5), aménager un parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot (14 emplacements) et transformer le car-wash

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019

REACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur un ensemble de 4 parcelles (2 maisons, 12 boxes de garage et un car-wash) :
 - démolir deux immeubles en vue d'y reconstruire un immeuble comprenant 2 commerces et 15 logements (R-1 ; R+5) en dérogation au RRU titre I art.4, 5 & 6 (hors gabarit) et au RCU titre I art.22 (oriels <3M) ;
 - aménager un parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot (14 emplacements) en dérogation au RRU titre IV art.7 (parking PMR) ;
 - transformer le car-wash ;
- 2) Vu le refus de certificat d'urbanisme du 8 janvier 2013 visant à « démolir deux immeubles en vue de reconstruire un bâtiment (R+7) affecté au logement et un l'établissement hôtelier » ;
- 3) Vu le certificat d'urbanisme du 19 novembre 2013 en vue de "démolir deux immeubles en vue de reconstruire sur un nouvel alignement, un bâtiment (R+5) affecté à un établissement hôtelier, au logement et un commerce, démolir un commerce (car-wash) et aménager un jardin et un parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot" ;
- 4) Vu la confirmation du 6 septembre 2017 attestant de l'existence d'une maison commerciale à la chaussée de Louvain 699 ;
- 5) Vu la confirmation du 6 septembre 2017 attestant de l'existence d'une maison commerciale à la chaussée de Louvain 701 ;
- 6) Vu la confirmation du 6 septembre 2017 attestant de l'existence d'un commerce composé de 12 boxes de garage et d'un car-wash manuel à la rue de Genève 558 ;
- 7) Vu la confirmation du 6 septembre 2017 attestant de l'existence d'une maison commerciale à la rue de Genève 560 ;
- 8) Vu le permis d'environnement de classe 2, délivré en date du 24/05/2005 pour une durée de 15 ans, autorisation l'exploitation du car-wash (rubrique 12-A) ;
- 9) Considérant que cet immeuble déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ; que ce bâtiment est situé à l'angle et que son déploiement en profondeur vise à fermer l'angle et s'apparente plus à une façade à front de rue ;
- 10) Considérant que la hauteur de celui-ci (19.90m) déroge également aux art.5 & 6 du titre I du RRU en ce qu'il dépasse en hauteur les gabarits mitoyens ; mais que cette différence est justifiée par la volonté de répondre à la hauteur des autres bâtiments situés au carrefour, d'un gabarit similaire ;
- 11) Considérant que le corps principal se compose d'un parement de briques de ton rouge et que celui-ci est rythmé par des volumes en saillie recouvert d'un habillage bois ;
- 12) Considérant que ces volumes extrudés empiètent sur la voie publique et qu'ils ne présentent pas une hauteur minimale de 3m comme définie par l'art.22 du titre I du RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 13) Considérant que le bâtiment décroît en hauteur du côté de la Rue de Genève en installant un système de terrasses/gradins qui permet de limiter son impact sur l'intérieur d'îlot ;

- 14) Considérant que l'alignement en profondeur du bâtiment au mitoyen de gauche (Chaussée de Louvain) pour le volume du rez-de-chaussée permettrait d'avoir une meilleure intégration du volume bâti et de limiter les vues qu'engendre la terrasse au 1^{er} étage ;
- 15) Considérant que cette nouvelle bâtisse comprend 15 logements : un appartement 3 chambres, six appartements 2 chambres, cinq appartements 1 chambre et trois studios ; ce qui représente une bonne mixité de logements ;
- 16) Considérant que le rez-de-chaussée accueille également 2 commerces (90 +140m² et 128m²) ; qu'en fonction de l'utilisation future, une demande de permis d'urbanisme distincte pourrait être nécessaire ;
- 17) Considérant que les nouveaux appartements offrent de très bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent tous d'un espace privatif extérieur ;
- 18) Considérant que de plus, la plupart des chambres disposent d'une salle d'eau attenante, ce qui augmente le confort de ceux-ci ;
- 19) Considérant que les vues offertes depuis la cuisine des appartements donnant sur l'intérieur d'îlot aux 1^{er} et 2^{ème} étages (coin Rue de Genève) sont fort intrusives et qu'il y a lieu de les limiter en remontant l'allège à 1.90m ;
- 20) Considérant qu'un nombre suffisant de rangements privatifs est prévu au sous-sol ;
- 21) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 22) Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée (17 emplacements) et qu'il facilement accessible depuis les 2 rues ;
- 23) Considérant que la transformation du volume du car-wash (composé de toitures légères) permet de pérenniser l'ouvrage et d'augmenter le confort à l'exploitation de ce commerce ; que cette situation est peu souhaitable quant à ce type d'activité générant des nuisances pour l'environnement et les futurs logements ;
- 24) Considérant que le lavage des véhicules à l'air libre et en partie dans la zone de passage vers le parking n'est pas une situation idéale et qu'il y a lieu de récupérer cet espace afin d'améliorer l'aménagement paysager et la circulation piétonne vers le futur parking des résidents ;
- 25) Considérant que le permis d'environnement couvrant l'exploitation du car-wash arrivera à expiration le 24/05/2020;
- 26) Considérant que les anciens boxes de garage sont remplacés par 14 emplacements de voitures à l'usage des résidents mais qu'il y a aussi lieu de prévoir 2 emplacements à destination des PMR, conformément à l'art.7 du titre IV du RRU ;
- 27) Considérant la situation en intérieur d'îlot de ce parking ; qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager perméable dans sa plus grande partie en améliorant les qualités végétales ;
- 28) Considérant qu'un parking de 14 places (rubrique 68-A) et un bassin d'orage de 10 m³ (rubrique 179) constituent des installations classées au sens de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 05 juin 1997 ;
- 29) Considérant que ces nouvelles installations classées intégrées au projet de création de logements nécessitent également l'introduction d'une demande de permis d'environnement de classe 2 auprès de la Commune ;
- 30) Considérant que le chantier projeté est susceptible, si la puissance totale des machines déployées dans le cadre de celui-ci excède les 50 kW, de nécessiter l'introduction, préalable au démarrage des travaux, d'une déclaration de chantier de classe 3 (rubrique 28) auprès de la Commune ;
- 31) Vu l'arrêté du Gouvernement du 26 septembre 2013 relatifs aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- respecter une hauteur d'au moins 3 mètres depuis le trottoir pour les balcons et oriels,
- remonter les bandeaux de manière à avoir une allège à 1.90m depuis le niveau intérieur dans les appartements donnant sur l'intérieur d'îlot aux 1er et 2ème étages de la Rue de Genève,
- s'aligner en profondeur au mitoyen de gauche (Chaussée de Louvain) pour le volume au rez-de-chaussée,
- ne pas construire le car-wash ;
- réserver le parking uniquement aux logements et prévoir 2 emplacements de parking à l'usage des PMR ;
- améliorer les qualités végétales et paysagères du parking et présenter un plan paysager ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 du titre I du RRU - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*