

URB/19985 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et changer partiellement la destination d'un ensemble de surfaces de bureaux en 86 logements, trois espaces de bureaux (858m²) et une crèche (460m²); modifier le parking en sous-sol et exploiter diverses installations techniques; Rue de la Charité de 13 à 15-17; introduite par Monsieur Ghislain MOREL - CHARITY ONE & CHARITY TWO S.A. Rue de la forge, 10 à 1470 Genappe.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application des prescriptions particulières du PRAS : n° 21 (modification visible depuis les espaces publics) et n°4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que le projet déroge aux articles 8 (hauteur - constructions isolées) ; 13 (maintien d'une surface perméable) ; 6 (toiture – hauteur et toiture - éléments techniques) ; 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel) et 7 (implantation - constructions isolées) du titre I du RRU ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences, tant pour les aspects urbanistiques qu'environnementaux ;

Considérant qu'il s'agit de la modification de la quasi totalité de surfaces du bureaux (plus de 8.000 m²) en logements ;

Considérant le défi démographique en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la reconversion d'un site de bureaux obsolète en logements de qualité ;

Considérant la large mixité au niveau des logements proposés ainsi que la création de 15 logements pour PMR ;

Considérant la création d'une crèche ;

Considérant que l'architecture des bâtiments est profondément modifiée afin de s'adapter à son nouveau caractère résidentiel ;

Considérant la création de balcons, permettant d'augmenter le confort des habitations ;

Considérant que l'escalier de secours du 17 est intégré dans la construction afin d'en atténuer l'impact ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot est dédensifié et qu'il est prévu des zones plantées ainsi qu'un potager collectif ;

Considérant que les toitures plates seront verdurisées ;

Considérant que la rehausse du bâtiment à rue déroge au RRU ;

Considérant que cette dérogation est minime et que l'étage supplémentaire est en recul de 3 m par rapport à la rue ;

Considérant de ce fait le faible impact visible depuis l'espace public de cette rehausse ;

Considérant que les terrasses en façade présente un dépassement de 0,2m par rapport au RRU ;

Considérant la volonté de créer des terrasses réellement utilisables par les habitants et que ces balcons bénéficient d'une bonne orientation ;

Considérant que le bâtiment en intérieur de l'îlot sera ponctuellement rehaussé ;

Considérant que ces rehausses sont limitées et situées en retrait afin de limiter leur impact sur le voisinage ;

Considérant que l'enquête publique a suscité une plainte du voisinage portant sur la perte d'intimité et d'ensoleillement ainsi que sur les problèmes de stationnement dans le quartier ;

Considérant l'analyse dans le chapitre climat du rapport d'incidences ;

Considérant les rehausses ponctuelles en intérieure de l'îlot ;

Considérant que l'ombre portée n'atteint pas les jardins ;

Considérant l'amélioration de l'esthétique du bâtiment en intérieur de l'îlot ;

Considérant en matière de parking que le projet prévoit 86 logements et comportera 184 emplacements de parking dont 6 emplacements pour motos ;

Considérant que le parking répond plus que largement à la demande potentielle en place de parking pour le site ;

Considérant qu'une partie de ces places de parking est donnée en gestion à la société BEPARK pour que les riverains du quartier puissent également bénéficier du parking ;

Considérant dès lors que les incidences seront plutôt positives sur le quartier libérant ainsi certains emplacements au bénéfice des habitants ;
Considérant la présence de 8 emplacements pour PMR ;
Considérant la création de 158 emplacements vélos ;
Considérant de surcroît que le projet se situe dans un périmètre particulièrement bien desservi en transports en commun (point intermodal Madou) ;
Considérant que le projet prévoit de transformer des bâtiments aux installations techniques obsolètes par des installations techniques permettant de créer des bâtiments très basse énergie ;
Considérant qu'il est prévu, notamment, une isolation renforcée, des panneaux photovoltaïques ;
des moyens de gestion pour l'éclairage et le chauffage afin d'en optimiser leur utilisation ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

[Vérifier l'aspect PEB