

URB/20258 : Demande de permis d'urbanisme pour modifier la destination d'une partie du commerce avec dépôt en logement, réhausser l'ensemble du bâtiment afin de réaliser 30 logements et exploiter 10 emplacements de parking; Chaussée de Louvain de 44 à 46; introduite par Monsieur Alexandre PALACCI - MEMCO S.A. avenue Louise, 228 bte 5 à 1050 Bruxelles.

AVIS

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/05/2018 au 21/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce et dépôt en 30 logements, 1 commerce et un parking pour 10 véhicules, rehausser les bâtiments à l'avant et à l'arrière des parcelles ;

Considérant que les rehausses des bâtiments situés à l'avant chaussée de Louvain dépassent de plus de deux niveaux la hauteur maximale définie à l'article 6 du titre I du RRU et dépassent également la profondeur maximale définie à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que la rehausse des bâtiments perturbe la lisibilité et la cohérence des façades et la lecture des façades et des gabarits dans ce tronçon de la chaussée ;

Considérant que la rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot implique également des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que cette augmentation de gabarit ne respecte pas la prescription 0.6 du PRAS qui impose d'améliorer en priorité les qualités minérales et paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie ; qu'elle est implantée au sein d'un îlot particulièrement dense et que le projet aggrave cette situation ;

Considérant que l'ensemble des rehausses engendre un préjudice important aux parcelles voisines en matière d'enclavement, de perte de privacité et d'ensoleillement naturel ;

Considérant que l'entrée de l'ensemble des logements est combinée à l'entrée du parking située rue du Vallon n°30 et que le fait de ne pas différencier les circulations nuit au confort et à la sécurité des usagers ;

Considérant de plus que le cheminement pour accéder aux appartements depuis l'entrée est très long et peu aisé ;

Considérant que les appartements situés à l'arrière sont principalement orientés vers les façades arrières des immeubles voisins situés rue du Vallon, ce qui nuit à l'intimité de ceux-ci ainsi qu'à l'intimité des logements proposés ;

Considérant que sur les 30 logements, aucun ne dispose de plus de 2 chambres, que la mixité des logements proposés n'est de ce fait pas suffisante ;

Considérant que les terrasses des logements situés à l'arrière de la parcelle du côté droit donnent directement sur la parcelle voisine ce que n'est pas conforme au code civil ;

Considérant que les coursives qui longent la partie latérale du bâtiment arrière surplombent des parcelles voisines situées au 22-24 et 30-32 rue du Vallon ;

Que la demande ne précise pas clairement si ces parcelles sont concernées ou non par la demande ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que ces coursives sont une imposition du SIAMU ;

Considérant néanmoins que ces coursives sont des espaces extérieurs accessibles et qu'elles génèrent des vues intrusives vers les façades arrières des immeubles situés rue du Vallon ;

Considérant que 10 emplacements de stationnement pour véhicules sont prévus au sous-sol pour les 30 logements, ce qui constitue une dérogation importante à l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant que ce déficit aggrave la saturation de l'espace public en matière de stationnement automobile ;

Considérant que la pente d'accès au parking n'est pas représentée en coupe et qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier la conformité de celle-ci au RRU ;

Considérant que l'ancien magasin de l'Union Economique, construit en 1921-1926 par l'architecte A. AUBREBIS est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier selon l'article 333 du Cobat ;

Considérant que l'ancien magasin est un témoin de grande qualité du bâti historique qui longe la chaussée de Louvain, dont deux biens protégés (cinéma Marignan et Mirano) et qu'il est important de le maintenir ;

Considérant que ce bâti historique pourra contribuer à l'attractivité de la chaussée qui est en réhabilitation et transformation ;

Considérant que la façade avant, dont la vitrine fait partie intégrante, présente un intérêt esthétique que il y a donc lieu de la maintenir dans son intégralité ;

Considérant que l'intérieur se compose à chaque niveau de trois hautes pièces en enfilade, que la pièce du milieu est en grande partie occupée par la cage d'escalier monumentale qui distribue ces pièces ;

Considérant que cet escalier est l'élément patrimonial majeur qui lui donne sa valeur et sa signification et que le projet dénature d'une manière générale les qualités patrimoniales de cet immeuble ;

AVIS DÉFAVORABLE À LA MAJORITÉ

Avis minoritaire :

La commune s'abstient