**URB/20410 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir 3 bâtiments de commerce et de bureaux (Chaussée de Louvain n°12 à 18) et 1 bâtiment de logement (Rue de la Charité n°9); démolir partiellement 1 bâtiment de stockage (Rue de la Charité n°11) et le transformer en appartements en intérieur d'îlot; construire 1 immeuble à appartements avec 1 commerce au rez-de-chaussée (Chaussée de Louvain) et 1 immeuble à appartements Rue de la Charité; Chaussée de Louvain 12 - 18 / Rue de la Charité 9 - 11;  
introduite par MEMCO Avenue Louise 228 bte 5 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Avis majoritaire Urban-Du BE

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), liserés de noyau commercial, espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir 3 bâtiments de commerce et de bureaux (Chaussée de Louvain n°12 à 18) et 1 bâtiment de logement (Rue de la Charité n°9) ; démolir partiellement 1 bâtiment de stockage (Rue de la Charité n°11) et le transformer en appartements en intérieur d’îlot ; construire 1 immeuble à appartements avec 1 commerce au rez-de-chaussée (Chaussée de Louvain) et 1 immeuble à appartements Rue de la Charité 9 - 11 ;

Vu le permis d’environnement de classe 1B délivré par Bruxelles-Environnement pour le projet en date du 17/05/2021 ;

Considérant que la demande ne se situe pas dans le périmètre d’un PPAS ;

Vu l’avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en séance du 15/09/2020 ;

Vu l’avis défavorable à la majorité de la commission de concertation en date du 16/10/2020 ;

Considérant que le demandeur a averti le fonctionnaire délégué de son intention de modifier d’initiative sa demande de permis en date du **13/10/2021** ; que les modifications ont été introduites par le demandeur en date du **14/07/2023 ;**

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l’avis des instances suivantes :

* Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
* Le consultant régional au niveau de l’accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
* Le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 23/12/2023 et portant les références suivantes : CP.1995.1558/10 ; auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l’avis de non-conformité au Titre IV du Règlement régional d’urbanisme (R.R.U.) de AccessAndGo daté du 20/11/2023 ; auquel il est impératif de se conformer ;

Vu l’avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en séance du 16/01/2024 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du **11/12/2023** au **11/01/2024**, pour les motifs suivants :

* Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
* Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
* Application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
* modification totale ou partielle d'un logement en zone de forte mixité ;
* Application de la prescription particulière 4.2.3°.du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
* + de 200 m² de commerce hors liseré NC ;
* Application de la prescription particulière 4.5.1°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
* modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
* Application de la prescription particulière 4.2.3° du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
* superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m² ;
* Application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
* Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
* Application de l’art. 142 & 1er du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
* Projets soumis à rapport d’incidences :
* Rubrique 26 : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d’exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
* Application de l’article 124 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire :

la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d’environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d’urbanisme ;

* Application de l’art. 153 §2.al2&3 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT) :

Dérogation au règlement régional d’urbanisme :

* Article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
* Article 6 du Titre I : toiture d'une construction mitoyenne ;
* Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;
* Application de l’art. 207 §1.al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
* bien inscrit à l’inventaire ;

Considérant que le projet est inscrit pour la rue de la Charité en Zone d’Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d’Embellissement (ZICHEE) 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 numéro 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 19ème 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 rehaussé de trois niveaux et enduit en 2011 qui ne présente aucun intérêt patrimonial ; que cependant que d’un point de vue urbanistique, ce bâtiment respecte l’alignement et le gabarit des bâtiments voisins ;

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 projet modifié prévoit donc la construction d’un immeuble de type R+6+TP chaussée de Louvain et d’un immeuble de type R+6+TP rue de la Charité ; qu’il 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 ;

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 cette démolition reconstruction a pour objectif d’implanter 55 logements (9 studios, 18 logements 1 chambre, 26 logements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres) ainsi qu’un grand commerce situé au rez-de-chaussée de l’immeuble chaussée de Louvain développant 550 m², le tout avec un niveau de sous-sol commun ;

Considérant que le projet prévoit de passer de 0% à 38% de superficie perméable de l’îlot ;

Immeuble chaussée de Louvain :

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

Considérant que le dernier étage en retrait est en trop du fait d’une prédominance qui dénature la toiture et nuit à la bonne intégration urbaine du bâtiment ; qu’il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la toiture de la surface commerciale en intérieur d’îlot située rez-de-chaussée est une toiture végétalisée de type intensive, qu’elle permet de garantir un dégagement visuel sur du vert pour les résidents du numéro 10 ;

Considérant qu’afin de créer une meilleure harmonisation avec le voisin de gauche (n°20) et de limiter les impacts, qu’il y a lieu de réduire la profondeur de l'immeuble et l’aménagement intérieur en conséquence ;

Considérant que la façade proposée pour l’immeuble chaussée de Louvain est caractérisée par une grand entrée centrale formée par un élément vitré en double hauteur placé en recul du plan de façade et surmontée par un auvent vitré ; que deux entrées pour les logements l’entourent ;

Considérant que la volonté est de marquer l’entrée principale du commerce en s’inscrivant dans le projet de revitalisation commerciale de la chaussée de Louvain ;

Considérant qu’un encadrement en pierre bleu ne permet pas d’avoir une lecture claire de la façade et d’identifier les entrées pour différentes fonctionnes ; qu’il y a lieu de le limiter à l’entrée principale du commerce ;

Bâtiment Charité :

Considérant que le projet modifié prévoit un alignement à l’acrotère du volume droite (n°13) afin d’avoir un gabarit homogène et de référence ; que l’étage le plus haut ne dépasse pas de plus 3m son voisin de droite et il respect la corniche de l’immeuble d’origine ;

Considérant que la nouvelle façade est composée par un volume sous-forme d’oriel qui vient se dégager de l’alignement et auquel les balcons des logements latéraux viennent s’accrocher ;

Considérant que ces éléments de façade se répètent avec un certain systématisme ; qu’il y a lieu de supprimer les oriels et les balcons afin de retrouver l’alignement et une lecture claire de la façade ;

Mobilité

Considérant que le futur complexe est situé sur un nœud intermodal de transport en commun, dans une zone d’accessibilité A ;

Considérant que le projet présent 13 emplacements de parcage pour voitures et 2 emplacements pour motos ; que la demande déroge à l’article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant qu’une double rampe permet d’accéder aux 13 emplacements de parking en sous-sol ; qu’il est préférable de prévoir une gestion de la circulation avec un système de feu et une rampe « simple » ;

Considérant qu’en effet, une seule rampe élargie afin de créer une rampe séparée et sécurisée pour les vélos et respectant le Vademecum régional pourrait être envisagée au profit de l’aménagement d’un local vélo supplémentaire au rez-de-chaussée ;

Considérant que la taille idéale pour un emplacement de stationnement est de minimum 2,5 m sur 5 m ;

Considérant que les emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ou pour les familles ne sont pas judicieusement réparties ;

Considérant que certains emplacements disposent d’une accessibilité nécessitant plusieurs manœuvres ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que cela passe par l’aménagement de zones de stationnement de qualité pour les vélos au sein des immeubles ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant qu’il y lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ; que le projet prévoit 88 emplacements pour vélos ;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant qu’il y a lieu d’améliorer l’agencement et l’accès au parking vélos, l'itinéraire à partir de la voirie jusqu’au parking vélo doit être indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;

Considérant que l'utilisation d'arceaux vélos d'une section carrée/rectangulaire et pleine sont plus qualitative que des sections tubulaires, facilement et régulièrement, coupés à l'aide de simples outils de plombier ;

Considérant que l'ajout d'une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permette d'en garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

Considérant qu’en conclusion, le projet modifié s’intègre mieux au cadre urbain environnement moyennement quelques modifications ;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* Pour bâtiment C (immeuble située rue de la Charité)
* Supprimer les oriels (volumes en saillie) et les balcons prévus en façade avant ;
* Revoir l’aménagement du local vélo en prévoyant 2 m² par emplacement de stationnement pour les vélos « classiques » et des emplacements adaptés pour le stationnement des vélos cargos ;
* Prévoir des systèmes de support de type « U renversé » avec une barre horizontale pour l’entièreté des emplacements vélo ;
* Supprimer les emplacements vélo situés sous la rampe d’accès du parking ;
* Prévoir des emplacements de stationnement pour véhicules à moteur (voiture) de minimum 2,5 m sur 5 m et revoir l’aménagement du parking en conséquence ;  
    
  Pour le bâtiment B (immeuble située chaussée de Louvain)
* Supprimer le dernier étage supplémentaire en retrait par rapport à la rue ;
* Revoir l’expression architecturale de la façade à niveau rez-premier en améliorant la lecture des entrées des divers affectations ;
* Limiter la profondeur du bâtiment vers le voisin de gauche afin de l’aligner à la profondeur de la façade du voisin et revoir l’aménagement intérieur en conséquence.