

URB/20022 : Demande de permis d'urbanisme pour Construire 2 bâtiments de logements de 27 appartements (art. 177/1 plans modificatifs) ; Rue du Vallon de 6 à 10; introduite par Monsieur Pieter HANSEN - Capital Construct sa Avenue Louise, 326 bte37 à 1050 BRUXELLES.

AVIS Majoritaire (commune + Bruxelles Environnement)

Vu la demande de Monsieur Pieter HANSEN Capital Construct sa S.A., Rue François Stroobant 6 à 1050 BRUXELLES visant à modifier sa demande visant à construire 2 bâtiments de logements de 27 appartements (art. 177/1 plans modificatifs), sur une parcelle située rue du Vallon de 6 à 10 ;
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 la demande initiale visait à construire 2 bâtiments à logements pour un total de 29 appartements ;
Considérant l'avis partagé de la commission de concertation émis en date du 23/09/2016 ;
Considérant l'avis défavorable de la CRMS émis sur la demande initiale ;
Considérant que la demande modifiée vise à construire 2 immeubles de logements de 27 appartements ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme en cours de procédure en application de l'article 177/1 du CoBAT ;
Considérant, pour rappel, l'avis favorable conditionnel du Collège du 14/06/2016 sur la demande initiale ;
Considérant que les modifications apportées au projet ne sont pas minimales et nécessitent de recommencer la mise à l'enquête publique ;
Considérant que la demande modifiée a été, à nouveau, soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2017 au 03/07/2017 pour les motifs suivants :
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ainsi que sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
Application de l'article 153 du CoBAT pour dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - éléments techniques) du Titre I du RRU ;
Application de l'article 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
Considérant qu'une demande à être entendu et une réclamation ont été introduites pendant l'enquête publique ;
Considérant que cette réclamation porte notamment sur l'incidence du projet en terme de vues, de gabarits dans le quartier et d'impact sur les constructions implantées et plus particulièrement sur les bâtiments sis en face du projet au n°11 ;
Considérant que la demande porte sur la démolition de 3 immeubles inscrits à l'inventaire ; que cependant les rez-de-chaussée des 3 immeubles ont été fortement dénaturés par des interventions récentes ;
Vu le rapport en stabilité de l'expert et le reportage photographique de l'intérieur des immeubles à démolir ;
Considérant que ce rapport vise à justifier le programme ;
Considérant que les immeubles voisins sont de facture très hétéroclite et ne constituent pas un ensemble architectural cohérent ;
Considérant qu'en situation existante, l'intérieur de l'îlot est pratiquement entièrement construit ;
Considérant que le présent projet prévoit la démolition partielle de l'intérieur de l'îlot avec la remise en pleine terre d'une superficie de 73 m² ;
Considérant que la dalle de toiture du parking sera plantée partiellement de 60 cm de terre arable ;
Considérant qu'il est prévu une grille ouvrant la perspective depuis la rue vers l'intérieur de l'îlot arboré ;
Considérant l'amélioration en matière de densité de l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot sera démoli et remplacé par un bâtiment s'appuyant sur le mur mitoyen du 12 rue du Vallon ;
Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot a été réduit d'un étage par rapport à la première version introduite ;

Considérant que le traitement architectural et les gabarits ont été revus de manière à minimiser l'impact sur les constructions contiguës ;
Considérant que le bâtiment avant essaie de se raccorder en terme de niveau à son voisin le plus élevée et que le traitement du raccord avec le voisin de gauche s'effectue en escalier de façon à aménager une terrasse ;
Considérant que les dérogations au Titre I du RRU (articles 5 et 6) sont liées au raccord entre deux bâtiments présentant une différence de hauteur de l'ordre de 7 m entre les deux corniches des bâtiments voisins ;
Considérant que la dérogation à la profondeur de construction (article 4 du Titre I du RRU) est, quant à elle, liée aux interventions s'effectuant au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle mesurée dans l'axe médian ;
Considérant qu'en vue de répondre à la plainte, une diminution de gabarits du dernier permettrait de répondre aux remarques/objections formulées lors de l'enquête publique ;
Considérant que le projet déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'imperméabilisation de la parcelle en ce que celle-ci est 0,93 au lieu de 0,94 ; que cette imperméabilisation est induite par la création d'un parking souterrain de 26 places, respectant l'article 6 du Titre VIII du RRU pour le nombre de places de parking par unité de logement ;
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que une partie de la façade du bâtiment est traitée en zinc ; que ce matériau est utilisé dans les toitures d'autres bâtiments de la rue et n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales de cette rue, présentant des bâtiments hétéroclites tant par leurs volumes que par leur typologie architecturale ;
Considérant que le projet présente un rapport P/S de 2,7 au lieu de 1,53 ; que le projet propose une densification en terme de logements en vue de répondre à la demande du PRAS démographique ;
Considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU et bénéficient soit d'une terrasse soit de balcon(s) ;
Considérant que la répartition des logements est de 3 studios, de 7 appartements 1 chambre, de 15 appartements 2 chambres, de 2 appartements 3 chambres ainsi que d'un local pour profession libérale de 73m² au rez-de-chaussée ;
Considérant que le permis d'environnement pour les installations classées a déjà été délivré par Bruxelles-Environnement ;
Considérant que les interventions en intérieur d'îlot sont de nature à améliorer les qualités paysagères et esthétiques par un traitement qualitatif des abords et répondent dès lors à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant que la parcelle du n°6 n'est pas reprise à l'inventaire des sols pollués et la parcelle n°8 est inscrite en catégorie 0 de l'inventaire des sols pollués de l'IBGE ;
Considérant l'attestation de conformité jointe au dossier émise par l'IBGE en date du 21/11/2016 ;
Considérant qu'il y aura lieu de garder la mémoire des lieux par la réalisation d'un reportage photographique avant la démolition des 3 bâtiments, prendre contact préalablement avec la DMS ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre médiéval de Saint-Josse-ten-Noode remontant au 13e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 17 : Saint-Josse-ten-Noode ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- ! Diminuer le bâtiment à front de rue de 1 niveau de manière à ne pas dépasser la ligne de corniche du bâtiment de droite ;
- ! Respecter l'avis SIAMU ;
- ! Respecter la réglementation en matière de pollution des sols ;
- ! Réaliser un reportage photographique avant la démolition des 3 bâtiments, prendre contact préalablement avec la DMS ;
- ! Permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

AVIS minoritaire : DMS-City dev:

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un ensemble cohérent de trois maisons d'inspiration néoclassiques situées rue du Vallon 6-10 inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural selon l'article 333 du Cobat (ensemble avant 1932) et repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la commune de Saint-Josse-ten-Noode publié en 1997,

Considérant que les transformations subies par ces immeubles ont été réalisées avant leur inscription à l'inventaire (années 1950), ce qui confirme le fait qu'elles ne nuisent en rien à leur intérêt patrimonial (lecture des façades originelles toujours existante),

Considérant que le reportage photographique joint à la demande du permis d'urbanisme montre que les immeubles, outre leur façade, conservent à l'intérieur un certain nombre d'éléments qui confirme cet intérêt patrimonial, et qu'il y a donc lieu de les préserver (escalier en bois, cheminées en marbre, plafonds moulurés),

Considérant que la préservation des immeubles est rendu difficile en raison d'un programme trop dense,

Considérant qu'en conséquence il y lieu de préserver les bâtiments existants, Considérant la suppression de 647 m² d'activités artisanales en zone de forte mixité au PRAS;

Considérant la densification de la parcelle tant en terme de m² construits que du point de vue nombre de logements?

Avis défavorable

Madame Buelinckx, BUP-DSU s'abstient