

URB/20252 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir 3 bâtiments et reconstruire un ensemble de 35 logements avec un commerce traversant au rez-de-chaussée ainsi que l'exploitation d'un parking de 21 emplacements; Chaussée de Louvain de 41 à 45 / Rue Scailquin de 50 à 52;
introduite par Monsieur Alexandre PALACCI - MEMCO S.A. avenue Louise, 228 bte 5 à 1050 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Alexandre PALACCI MEMCO S.A., avenue Louise, 228 bte 5 à 1050 Bruxelles visant à démolir 3 bâtiments et reconstruire un ensemble de 35 logements avec un commerce traversant au rez-de-chaussée ainsi que l'exploitation d'un parking de 21 emplacements, situé Chaussée de Louvain de 41 à 45

Rue Scailquin de 50 à 52 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial (uniquement les immeubles situés chaussée de Louvain) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet vise à démolir 5 immeubles et leurs annexes répartis sur 4 parcelles, construire 2 immeubles de part et d'autre de la parcelle, aménager 35 logements aux étages de ceux-ci, un commerce traversant (390m²) au rez-de-chaussée et un parking de 21 emplacements aux 2 niveaux de sous-sol ;

Considérant que les immeubles à démolir sont principalement affectés au commerce (1300m²) et comportent également 2 logements au total;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/04/2018 au 23/04/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 décembre 2017;

Considérant que les 2 immeubles situés rue Scailquin sont repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et que la démolition de ceux-ci constitue dès lors un préjudice d'un point de vue patrimonial ;

Considérant que les immeubles dépassent d'un niveau la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut sis chaussée de Louvain 49 et rue Scailquin 56, et que l'immeuble du côté de la chaussée de Louvain dépasse d'entre 3 et 4 niveaux la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas sis chaussée de Louvain 39 ;

Que dès lors, le projet déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU ;

Que ces dépassement engendrent un gabarit peu en adéquation avec la typologie urbaine environnante, c'est-à-dire par rapport aux hauteurs moyennes des immeubles environnants, la largeur de la rue et la profondeur de l'îlot ;

Que le gabarit de l'immeuble à un impact négatif sur les parcelles voisines en matière d'ensoleillement, de vues et compromet les possibilités de constructions harmonieuses sur ces parcelles ;

Que le rapport entre hauteur des deux immeuble à l'arrière (+/-21m rez-de-chaussée non compris) et la faible distance entre ceux-ci (8,01m terrasses, cages d'escaliers et d'ascenseurs non comprises) à un impact négatif sur le confort des appartements proposés du fait des vues intrusives engendrées par le faible vis-à-vis et du fait du peu d'ensoleillement possible en particulier pour les pièces habitables arrières des appartements situés aux niveaux inférieurs ;

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie du fait de la construction d'un commerce traversant au rez-de-chaussée et de 2 niveaux de sous-sol, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que la façade de l'immeuble du côté de la chaussée de Louvain, au niveau des étages; est en saillie par rapport à l'alignement de la rue sur plus des 2/3 de la largeur de la façade et que cette saillie est implantée au droit de l'axe mitoyen de gauche ; ce qui déroge à l'article 10 du titre I du RRU ;

Considérant que la façade du côté de la rue Scailquin ne suit pas l'alignement de la rue, ce qui constitue une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;

Que les façades proposées rompent, pour les raisons évoquées ci-dessus, avec la cohérence urbanistique de la rue en matière d'alignement ;

Considérant que l'immeuble ne dispose que de 22 emplacements de stationnements pour véhicules motorisés pour les 35 logements ;

Que le déficit en matière d'emplacements de stationnement par logement constitue une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU dans lequel il est précisé qu'au minimum un emplacement par logement doit être prévu ;

Que ce déficit ne peut être admis dès lors qu'il s'agit d'un immeuble neuf et que l'impact généré sur les possibilités de stationnement sur la voie public est trop important ;

Considérant que le projet déroge à l'article 17 du titre II du RRU dès lors que les locaux destinés au rangement des vélos et poussettes sont de dimensions beaucoup trop faibles (+/- 12m² pour le local « poussettes » et 15,5m² pour le local « vélos ») ;

Que ce déficit d'emplacements vélos s'ajoute au déficit en emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les zones de chargement/déchargement prévue pour le commerce ;

Considérant que l'ampleur des dérogations demandées résulte d'un projet dont le programme est trop important pour le lieu dans lequel il est implanté et qu'au vue des différents impacts décrits plus haut, les dérogations ne sont pas autorisables ;

AVIS DÉFAVORABLE À LA MAJORITÉ

Abstention de la commune