

URB/20259 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir des bâtiments de l'ancienne "brasserie Aerts", reconstruire 4 bâtiments de logements et une crèche, exploiter un parking de 23 places; Rue des Deux Tours de 69 à 75 / Rue Braemt de 76 à 80; 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 d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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'une réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation portent principalement sur l'impact du nouvel immeuble sur la parcelle située rue Braemt n°82 ;

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments affectés en activité productive (brasserie Aerts), construire 4 bâtiments dont 2 à front de rue, aménager 36 logements, une crèche et un parking pour 23 véhicules ;

Considérant que l'immeuble proposé rue Braemt présente un gabarit de rez + 4, l'immeuble rue des deux Tours, rez + 4 + toiture et les 2 immeubles en intérieur d'îlots ont un gabarit de rez + 3 ;

Considérant qu'à ces immeubles s'ajoutent une cage d'ascenseur et une cage d'escalier désolidarisées des immeubles et desservant les deux immeubles en intérieur d'îlot par le biais de rampes superposées;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que :

-l'oriel et les terrasses en façade avant rue Braemt dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ;

-le volume située en façade arrière du corps principal de l'immeuble rue Braemt dépasse la hauteur des deux immeubles voisins;

-l'immeuble en intérieur d'îlot situé à l'arrière du n°70 rue Braemt dépasse la hauteur des annexes contiguës ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que :

-la partie arrière de l'immeuble situé rue des deux Tours dépasse la profondeur des deux immeubles voisins;

-les deux immeubles en intérieur d'îlot de même que les cages d'ascenseur et d'escalier et les rampes d'accès sont implantés au-delà de la profondeur admise à cet article ;

Considérant que la parcelle en situation existante est entièrement bâtie, que le projet prévoit de restituer des zones de pleine terre ;

Que néanmoins, les immeubles reconstruits en intérieur d'îlot sont plus hauts que les immeubles existants et que dans le cadre d'une démolition/reconstruction, il convient de respecter la réglementation urbanistique en matière de gabarit ;

Considérant que ces gabarits en intérieur d'îlot ont un impact négatif important sur les parcelles voisines en matière d'ensoleillement, d'enclavement et d'impact visuel ;

Que l'amélioration des qualités paysagères en intérieur d'îlot telle qu'imposée par la prescription générale 0.6 du PRAS n'est pour ces raisons pas rencontrée et qu'il convient donc de dédensifier davantage cet îlot ;

Considérant que 8 appartements sont mono-orientés vers les rues ce qui ne garantit pas des conditions de confort optimales, notamment pour les appartements situés au rez-de-chaussée et aux étages inférieurs ;

Considérant que l'ensemble des dérogations en matière de gabarit résulte d'un programme trop important pour cette parcelle et qu'il n'y a donc pas lieu de les autoriser ;

Considérant que le projet ne prévoit que 23 emplacement de stationnement pour 36 logements, ce qui constitue un déficit trop important au vu de la saturation actuelle des voiries alentours ;

Considérant également qu'il n'est prévu que 12 emplacements pour vélo ce qui est trop peu au vu du nombre de logements ;

Considérant qu'aucun local pour l'entreposage des poussettes n'est prévu du côté de la rue Braemt ;

Considérant que la projet prévoit la démolition d'immeubles qui représentent un patrimoine industriel intéressant ;

Considérant que le rappel partiel de la façade industriel rue des deux tours par le maintien d'une ligne qui marque le gabarit démolit semble anecdotique et globalement peu qualitatif ;

Considérant que l'ancienne Brasserie Aerts, construite à partir de 1881 est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier selon l'article 333 du Cobat ;

Considérant que la brasserie comporte plusieurs bâtiments datant de différentes époques et de qualité patrimoniale différentes;
Considérant que la demande de permis accorde peu d'attention au patrimoine en qu' en conséquence la quasi-totalité des bâtiments sont démolis;
Considérant qu'une évaluation patrimoniale globale du bien est indispensable afin de pouvoir réaliser un projet intégré au bâti existant, et maintenir les éléments de valeur architecturale ;

AVIS DÉFAVORABLE À LA MAJORITÉ

Avis minoritaire :

La commune s'abstient