



St Gilles Gillis

Urbanisme

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

08/10/2019

AVIS

Demande de permis mixte FD2019-14 : Transformer et démolir partiellement un ancien garage automobile reconverti actuellement en grand commerce spécialisé en 60 logements répartis sur 2 bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, commerces au rez de chaussée côté chaussée de Charleroi et partiellement dans les structures maintenues en intérieur d'îlot, et parking souterrain de 67 emplacements. Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces / Omvormen en gedeeltelijk afbreken van een oude automobieltgarage, momenteel in gebruik als grote speciaalzaak, tot 60 woningen verdeeld over 2 gebouwen aan de straatzijde en in het binnengebied, en tot een grote speciaalzaak op het gelijkvloers van de Charleroisesteenweg en gedeeltelijk in de bestaande behouden structuren in het binnengebied, met ondergrondse parking van 67 parkeerplaatsen. Uitbating van een woon- en kantoorgebouw met winkels

Chaussée de Charleroi 233

Demandeur / Aanvrager : Koramic Real Estate S.A.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2019 au 23/09/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

48 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

RCU : RCUZ « Quartier de l'hôtel de ville »

DEROGATIONS :

- RRU Titre I Art. 13 Maintien d'une surface perméable
- RRU Titre I Art. 6 Toiture (hauteur)
- RRU Titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- RRU Titre I Art. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
- RRU Titre I Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté)
- RRU Titre I Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts)



où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
 dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
 application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
 dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
 application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Examen des remarques et observations :

Attendu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant (chaussée de Charleroi), en liseré de noyau commercial (chaussée de Charleroi), en zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande est située dans le périmètre du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les bâtiments concernés sont repris à l'Inventaire scientifique du Patrimoine Architectural (Chaussée de Charleroi 233-235-237-241, Rue Moris 14, 24-26-28-30) ;

Considérant qu'une partie de la parcelle (façade avant côté chaussée de Charleroi) est reprise en zone de protection UNESCO « Hortamus » ;

Considérant la situation licite de l'immeuble : grand commerce spécialisé au rez-de-chaussée et entresol avec parking en intérieur d'îlot, logements aux étages (côté Charleroi) ;

Considérant que la demande vise à : transformer et démolir partiellement un ancien garage automobile reconverti actuellement en grand commerce spécialisé en 60 logements répartis sur 2 bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, commerces au rez de chaussée côté chaussée de charleroi et partiellement dans les structures maintenues en intérieur d'îlot, et parking souterrain de 67 emplacements ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 142 du CoBAT et de son annexe B :

- Rubrique 26) : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parc de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Rubrique 31) : implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - o Prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - o Prescription particulière 22 : plus de 1000 m² de commerce en liseré de noyau commercial ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o Article 124 : MPP à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
 - o Article 147 : demande soumise à rapport d'incidences ;
 - o Article 153 : dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Titre I, art. 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
 - Titre I, art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne (hauteur)
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - Titre I, art. 16 : stockage des eaux pluviales (citerne)

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - o Prescription particulière 21 – modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o Art. 207 §1. A14 : bien à l'inventaire



Vu les avis SIAMU du 14/05/2019 (réf. C.2018.0740/2/CAP/vh), favorable sous conditions ;
 Vu l'avis CRMS du 26/09/2019, favorable aux interventions prévues au niveau du show-room et de sa rehausse de 1934 (logements surplombant le show-room), mais fermement opposée à la démolition du garage sis en intérieur d'îlot, à la création de logements en intérieur d'îlot ainsi qu'aux démolitions des bâtiments sis ch. de Charleroi 233 et rue Moris 24-30, sans toutefois exclure l'hypothèse d'une rehausse bien intégrée de ces bâtiments à front de rue, permettant de conserver la lisibilité des structures d'origine. Elle déplore le manque de lisibilité de la réaffectation partielle de la rampe intérieure, la fragmentation des toitures qui résulte des démolitions partielles et souhaite la conservation de l'intégralité du garage sis en intérieur d'îlot dont les toitures pourraient être exploitées pour des fonctions annexes telles que de l'agriculture urbaine. Elle s'interroge enfin sur la disparition d'une typologie de commerce utile au quartier et compatible avec les qualités patrimoniales du lieu (moyennant revalorisation) ;

Vu l'avis ANLH du 11/09/2019 pointant une non-conformité aux exigences du Titre IV du RRU, et mentionnant le fait qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire : les sas ascenseurs de l'immeuble de droite doivent comprendre une aire de rotation en dehors du débattement de la porte, toutes les portes d'entrée doivent présenter un libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm et les portes d'entrée logement suivies d'une rampe doivent avoir une aire de rotation hors débattement de la porte entre l'entrée et la rampe d'accès ;

Vu l'avis STIB du 27/08/2019 concernant les projets de réaménagements prévus pour la rue Moris en, 2021, demandant l'intégration d'emplacements de stationnement supplémentaires au sein du projet à destination des riverains, en compensation des emplacements qui seront prochainement supprimés en voirie ;

Vu l'avis ASTRID du 06/08/2019, favorable sous conditions, imposant une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du sous-sol ainsi que dans la plus grande surface commerciale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/09/2019 au 23/09/2019, enquête pendant laquelle 48 réactions écrites ou verbales ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées, portant principalement sur :

En terme de volumétrie et d'implantation :

- La densité trop importante du projet, et en particulier en intérieur d'îlot, les démolitions se limitant à quelques ouvrages marginaux n'apportant aucune amélioration pour les riverains ;
- Un trop nombre trop important de dérogations (hauteur, profondeur, perméabilité des sols,...) ;
- Les nuisances pour les logements riverains dues à la création de logements en intérieur d'îlot et à l'augmentation des gabarits côté ch. de Charleroi (bruits, vues intrusives, perte d'ensoleillement, perte de dégagement visuel, placements d'installations techniques diverses...), qui impacteront non seulement les logements situés dans le même îlot mais également ceux situés de l'autre côté de la chaussée ;
- Le positionnement de la sortie de parking à proximité immédiate des mitoyens et les nuisances qui s'ensuivront ;
- La nécessité de réduire le gabarit de la nouvelle construction côté chaussée de Charleroi, voire de maintenir les gabarits bas existants formant un ensemble indissociable avec le gabarit plus élevé de la partie gauche ;
- La création d'un clos privatif ne correspondant pas à la vocation intrinsèque d'un intérieur d'îlot ;
- Une trop faible perméabilité des sols en intérieur d'îlot, la trop faible présence de zones de pleine terre, la quasi absence de végétalisation hormis les toitures vertes ;
- Le bilan écologique défavorable du projet (dû notamment à l'importance des démolitions) ;

En termes d'intégration urbanistique :

- Une mauvaise intégration des bâtiments à front de la rue dans leur contexte, qu'il s'agisse de la rue Moris ou de la chaussée de Charleroi ;
- Une perte de qualité depuis la perspective de la rue Américaine ;
- L'aspect positif d'une reconstruction à front de la rue Moris, mais son manque de qualité architecturale ;
- Des discordances au dossier concernant le traitement de la façade existante conservée ch. de Charleroi (concernant un éventuel agrandissement des baies existantes) ;
- L'absence de hauteur dégressives et de prédominance du rythme vertical pour les nouvelles constructions à front de voirie comme exigé par le RCUZ ;
- Le manque d'informations concernant le maintien éventuel et/ou la valorisation de la frise de vitraux de la vitrine existante ch. de Charleroi – la compatibilité de ce maintien avec la proposition de rétablissement d'un porche d'entrée ;

En termes de patrimoine :

- Une trop faible attention à la qualité patrimoniale des ouvrages existants ;
- La nécessité d'établir un inventaire et une évaluation des éléments patrimoniaux avant travaux ;



En ce qui concerne les affectations :

- Des craintes concernant la nature des commerces projetés (Horeca) et des nuisances associées ;
- L'absence de logements à caractère social au sein du projet ;
- L'absence d'équipement pouvant bénéficier à la collectivité au sein du projet ;
- Le manque de précisions quant à l'affectation prévue pour les espaces contenus dans la rampe en intérieur d'îlot
- Un questionnement sur la pertinence de créer de nouvelles superficies de bureaux dans le quartier ;
- La disparition d'un commerce utile au quartier ;

En matière de mobilité :

- La minimisation par le rapport d'incidences des impacts du projet en matière de mobilité (report de stationnement en voirie dans une situation déjà saturée, augmentation du risque d'accident, pollution,...) ;
- La nécessité de prévoir du stationnement vélo en suffisance, y compris pour le commerce ;
- La nécessité de rendre le stationnement vélo indépendant du parking automobile ;
- Un manque de réflexion sur la problématique de livraison des commerces ;
- Le manque d'accessibilité de l'intérieur d'îlot pour les véhicules de secours ;

En ce qui concerne les impacts liés au chantier :

- Les incidences liées au chantier (bruit, poussière, pollution,... sur une durée estimée de 3 ans)
- Impact négatif du chantier sur l'activité commerciale existante et les implantations scolaires situées à proximité
- La nécessité de prévoir des cheminements sécurisés pour les modes actifs durant le chantier

En ce qui concerne la procédure :

- La nécessité d'étendre l'enquête publique à Ixelles ;
- Des problèmes liés à la visibilité de l'affichage et à l'exhaustivité des documents dans le cadre de l'enquête publique ;
- La nécessité de demander un avis à la C.R.M.S. ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- En ce qui concerne la partie gauche des bâtiments existants ch. de Charleroi, maintenir et restaurer l'ancien show-room ainsi que la façade existante. Maintenir le rez-de-chaussée et le premier étage (mezzanine) en commerce, reconstruire et reconfigurer les étages pour les maintenir en logement ;
- Démolir la partie droite des ouvrages situés le long de la chaussée de Charleroi (R+1) et le commerce arrière au rez, et reconstruire un volume au rez sur toute la profondeur de la parcelle, comportant un commerce, l'accès aux logements supérieurs et une rampe d'accès au parking le long du mitoyen droit et un volume R+5 à front de voirie, comportant des logements ;
- Créer un passage vers l'intérieur d'îlot entre les deux parties de bâtiment au milieu de la façade ch. de Charleroi, au rez-de-chaussée, donnant accès aux fonctions intérieures et permettant l'accès à l'ascenseur vélo desservant le local du -1 ;
- Maintenir partiellement les structures existantes en intérieur d'îlot (rotonde du garage) et les affecter en bureau ou en galerie d'art, démolir une partie des autres constructions hors sol en intérieur d'îlot et reconstruire des volumes en R+1, partiellement R+2, abritant 12 logements ainsi qu'un noyau de circulations verticales extérieures (escalier et coursives) ;
- Démolir les constructions R+1 à front de la rue Moris et reconstruire un ensemble de logements R+3, partiellement R+4 et une rampe de sortie du parking souterrain le long du mitoyen droit ;
- Augmenter l'emprise du sous-sol sous la partie droite de la construction ch. de Charleroi (actuellement dépourvue de sous-sol), sur toute la profondeur de la parcelle, revoir l'organisation des sous-sols pour y aménager 67 emplacement de parking, des locaux techniques, des caves et des locaux vélos ;

Considérant que la parcelle située rue Moris 14 (actuel accès livraisons de la grande surface) ne fait pas partie du projet et fera l'objet d'une demande de permis distincte de la présente demande ;

Considérant que la demande aboutit :

- À la reconfiguration de la superficie commerciale aboutissant au maintien de 2 unités commerciales distinctes (ch. de Charleroi) pour un total de 1.751,7 m² de commerce (2.459 m² en situation existante) ;
- À une offre de 60 logements pour un total de 6.930,4 m² répartis au sein des immeubles de la manière suivante :
 - o Immeubles chaussée de Charleroi : 31 logements



- Immeuble rue Moris : 17 logements
- Intérieur d'îlot : 12 logements
- À l'aménagement d'un sous-sol correspondant à la quasi-totalité de la parcelle, comportant 67 emplacements de parking, des locaux vélos, espaces techniques et cavettes à destination des logements ;

Affectations :

Considérant que les affectations proposées (commerce et logement) sont compatibles avec les prescriptions de la zone d'habitation ;

Considérant que les documents sont quelque peu contradictoires en ce qui concerne l'affectation souhaitée pour la portion du garage maintenue en intérieur d'îlot, dénommés bureaux/galerie dans la note explicative, mais que l'annexe I mentionne en tant que bureaux, qu'une affectation de bureau en intérieur d'îlot est interdite par la prescription 2.5 .1° du PRAS, qui précise que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots en zone d'habitation ;

Considérant de plus que l'accès à cette fonction de bureau depuis la rue Moris nécessite pour un piéton d'emprunter en descente la rampe de sortie du parking, pour ensuite remonter une volée d'escalier, ce qui est peu praticable et insécurisant, et contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'analyse des conditions locales rendent envisageable l'affectation commerciale au-delà de 1.000 m² (1.751,7 m²), en application de la prescription 22 du PRAS relative au liseré de noyau commercial, dans la mesure où cela constitue une réduction de l'emprise commerciale existante (2.459 m²), que la zone commerciale est séparée en deux entités qui présenteront potentiellement des besoins réduits en matière de livraison par rapport à la situation existante, que la zone est par ailleurs bien desservie en matière de transports en communs pour la clientèle ;

Considérant que l'affectation actuelle en grand commerce spécialisé ne valorise pas particulièrement le bâti remarquable, et présente des contraintes actuellement mal résolues en termes de charroi et de livraisons, mais qu'elle présente l'avantage de proposer une implantation urbaine pour une typologie de commerce dont les besoins en termes de superficie et d'accessibilité ont généralement pour conséquence de les éloigner des centres urbains, que dès lors ce dernier présente un intérêt tant en matière de besoins que de mobilité pour le quartier ; Considérant les déclarations en séance du demandeur annonçant que l'une des surfaces commerciales serait occupée par le Brico, sous une forme réduite de type Brico City (900m²) ;

Considérant que l'implantation de logements en intérieur d'îlot induit un impact non négligeable sur le voisinage en terme de nuisances à contrario de la configuration actuelle qui présente des activités diurnes dans des volumes fermés ;

Volumétrie et implantation :

- a) Immeuble chaussée de Charleroi

Considérant que les étages de la partie gauche sont entièrement reconstruits en structure légère derrière la façade maintenue, dans une optique de conservation maximale des structures du rez-de-chaussée et de l'aspect des ouvrages remarquables en façade avant, ce qui permet une préservation des qualités patrimoniales du bien ;

Considérant que la volumétrie proposée pour les étages de la partie gauche déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, dans la mesure où la profondeur de la construction dépasse des deux côtés les profils de référence des constructions voisines, que la toiture est plus haute que le profil de référence le plus élevé, et que les cabanons techniques ne sont pas intégrés dans la toiture ;

Considérant cependant que cette appréciation est à relativiser au regard de l'emprise de la construction existante dont la forme en U génère du côté gauche un dépassement beaucoup plus important que le projet ;

Considérant cependant que les documents sont contradictoires en ce qui concerne le maintien ou non de ce dépassement du mitoyen du côté gauche, qui semble être maintenu en plan mais ne figure pas sur les axonométries, coupes et élévations ; qu'en séance le demandeur précise que les mitoyens sont maintenus ;

Considérant que la démolition / reconstruction du volume dédié au commerce au rez-de-chaussée de la partie de droite ch. de Charleroi déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans la mesure où elle se prolonge au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (sur toute sa profondeur) ;

Considérant que la construction existante du côté droit ne dispose actuellement pas de sous-sol, et que cette option de reconstruction totale constitue une opportunité manquée de restituer des superficies de pleine terre et d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot dans cet îlot densément bâti ;

Considérant que contrairement au bâtiment principal, la volumétrie existante de la partie droite datant de 1938 est anormalement basse par rapport aux constructions voisines, et que si ses qualités patrimoniales intrinsèques ne sont pas suffisantes pour justifier à elles seules son maintien, qu'elle forme toutefois un ensemble avec le socle de 1928 et la surélévation de 1934 à gauche, qu'elle met en valeur par effet de contraste ;

Considérant que le volume reconstruit aux étages déroge aux art. 3, 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans la mesure où il dépasse en profondeur, en hauteur de toiture et de façade, les deux



constructions voisines de référence et qu'une partie de la construction n'est pas implantée sur la limite mitoyenne au niveau de l'étage en retrait ;

Considérant cependant que la construction gauche existante, pour intéressante qu'elle soit sur le plan patrimonial, constitue une exception en termes de gabarit à l'échelle de la chaussée, à fortiori sur cette section où prédominent les gabarits R+2, et qu'il n'y a pas lieu dans le cadre de la reconstruction de la partie droite de la reproduire dans une structure d'îlot fermé de dimensions modestes et fortement bâti ;

Considérant en effet que le gabarit proposé avec un 5^{ème} étage partiel dans l'alignement des étages inférieurs et en retrait latéral par rapport au voisin de droite, banalise et met insuffisamment en valeur le gabarit existant de la partie gauche en plus d'enclaver cette portion d'îlot à proximité de l'angle ;

Considérant qu'une limitation du gabarit de la partie droite à un maximum de R+4 serait plus appropriée pour assurer une transition plus harmonieuse entre les gabarits disparates de cette section de rue et maintenir l'intégrité volumétrique du bâtiment existant, tout en préservant le skyline de l'immeuble dans la perspective de la rue Américaine ;

Considérant que les toitures dérogent également à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

b) Immeuble rue Moris

Considérant que la volumétrie du bâtiment rue Moris est en dérogation aux art. 3, 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3.00 m, que les balcons dépassent l'alignement des deux profils mitoyens, que l'étage en retrait latéral n'est pas implanté sur les limites mitoyennes, que la toiture dépasse en hauteur le gabarit autorisable et que les cabanons techniques ne sont pas intégrés à la toiture ;

Considérant que la rue Moris présente des gabarits disparates dans cette section de rue et une forte discontinuité de la ligne de corniche, mais que les gabarits maximum observés sont de R+3, que la présence d'un 4^{ème} étage partiel en retrait latéral dans le projet vient renforcer cette discontinuité et nuit à la bonne intégration du projet dans son contexte tout en rendant également problématique un scénario de rehausse éventuel des voisins contigus ;

Considérant que les toitures dérogent également à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

c) Constructions en intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit le maintien partiel des structures existantes en intérieur d'îlot, mais également la reconstruction de volumes en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, destinés à assurer la finition et la liaison des structures maintenues avec les constructions à front de voirie ;

Considérant qu'il en résulte une volumétrie extrêmement complexe et fortement enclavée, qui ne valorise pas particulièrement les constructions maintenues, et génère de multiples problèmes de vis-à-vis des constructions en intérieur d'îlot entre elles, mais aussi par rapport aux immeubles à front de voirie et aux bâtiments existants dans le voisinage ;

Considérant par exemple que cette configuration impose la création d'une façade quasi totalement aveugle à 6.00 m environ de la façade arrière du nouveau bâtiment rue Moris, qu'il en résulte une dégradation des qualités d'habitabilité tant des logements côté rue Moris (perte de dégagement visuel et de luminosité) que de ceux en intérieur d'îlot (aménagement quasi mono-orienté) ;

Considérant que cette logique d'occupation de l'intérieur d'îlot, qu'il s'agisse des bâtiments partiellement démolis et réaffectés (bureaux) ou des volumes reconstruits (logements, commerce, circulations), est en contradiction totale avec les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet déroge de la sorte également à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme imposant le maintien d'une surface perméable en pleine terre et plantée correspondant à 50% de la zone de cours et jardins ;

Considérant à ce sujet que si le projet prévoit effectivement la réalisation de 3.529 m² de toitures vertes, ce qui améliore globalement les qualités biologiques de la parcelle, l'amélioration en termes d'imperméabilisation des sols est marginale, voire inexistante, le taux d'imperméabilisation passant de 0.98 en situation existante à 0.97 en situation projetée ;

Considérant que l'aménagement de 12 logements autonomes en intérieur d'îlot, en plus des affectations bureau et commerce constitue une densification excessive de la parcelle, qui est de nature à porter atteinte aux qualités d'habitabilité des parcelles voisines (vues, bruit, odeurs, perte d'ensoleillement,...) ;

Considérant également que malgré les évidements proposés dans les structures existantes en intérieur d'îlot, la hauteur des mitoyens est inchangée, qu'il n'en résulte par conséquent aucune amélioration pour les bâtiments voisins en terme d'ensoleillement ou de désenclavement ;



Considérant également que la position et la configuration de la rampe de sortie de parking, partiellement exposée en intérieur d'îlot, est de nature à générer des nuisances pour les logements ;

Architecture et patrimoine :

Considérant que l'architecture proposée pour l'immeuble rue Moris s'intègre peu au contexte environnant ne propose pas de hauteurs dégressives du rez-de-chaussée aux étages, ni d'affirmation du rythme vertical et du parcellaire traditionnel, en dérogation aux art. 8 et 9 du Chapitre II du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
 Considérant qu'en situation actuelle, le caractère remarquable du bâti existant est peu perceptible et sous-valorisé (verrière condamnée, bureaux inoccupés, vitrines et vitraux qui ne sont pas mis en valeur, ...) ;
 Considérant que le projet propose dans une certaine mesure une approche vertueuse en matière de revalorisation du patrimoine, en particulier en ce qui concerne les espaces de l'ancien show-room qui sont rétablis pour l'essentiel dans leur aspect d'origine, notamment par la re-création de l'accès en retrait et du portique couvert en façade, le rétablissement des escaliers intérieurs d'accès vers la mezzanine, la remise en état de la grande verrière et sa valorisation par un éclairage artificiel (compte tenu de l'approfondissement de la construction aux étages rendant impossible le maintien de la verrière supérieure), le maintien et l'adaptation de l'escalier en granito dans l'accès aux logements, le remplacement de l'actuel accès vers le parking par un accès aux logements de facture identique à celui de 1934, etc. ;
 Considérant cependant que les élévations renseignent le maintien de la frise de vitraux en façade avant ch. de Charleroi, que la compatibilité de ce maintien avec la proposition de création d'un portique couvert double hauteur reste à démontrer et à affiner (dans la mesure où ces vitraux ont historiquement fait leur apparition lors de la suppression du porche et le rétablissement de la vitrine à l'alignement) ;
 Considérant que les logements existants sont peu qualitatifs et ne répondent plus aux normes actuelles en matière de confort et de sécurité incendie, disposent pour certains uniquement de vues peu qualitatives vers l'intérieur d'îlot ;
 Considérant qu'en ce qui concerne la répartition typologique des logements, le projet est constitué de 13 logements 1 chambre (22 %), 31 logements 2 chambres (51 %) et logements 3 chambres 16 (27 %) ;
 Considérant qu'il en résulte une bonne diversité typologique des logements et l'absence de petits logements de type studio, ce qui rencontre globalement la politique communale en matière d'offre de logement familial ;
 Considérant que les logements présentent de bonnes qualités d'habitabilité, sont pour la majorité traversant ou bi-orientés, et disposent pour la plupart d'espaces extérieurs qui en augmentent le confort ;
 Considérant que le niveau du rez-de-chaussée des logements situés rue Moris est surélevé, ce qui garantit une certaine forme d'intimité dans les pièces de vie situées à rue ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit un nombre d'emplacement de parking (67) excédant le nombre de logements (60), mais que la demande ne précise pas l'attribution des places excédentaires et qu'aucun parking n'est prévu pour les autres affectations (bureau et commerce) ;
 Considérant que la configuration actuelle de la rue Moris présente de nombreux points de conflits entre le stationnement et le passage du tram, que le projet de réaménagement (2021) prévoit de supprimer la totalité des emplacements de stationnement dans la rue Moris ;
 Considérant que le PACS de la commune de Saint-Gilles fait état d'une situation de saturation du stationnement sur l'ensemble de la commune, 24h/24 ;
 Considérant que la politique régionale en matière de stationnement tend à la réduction de l'emprise de stationnement sur l'espace public en favorisant le report vers le stationnement hors voirie, que cette problématique n'est pas du tout abordée par le projet, pas plus que la problématique des livraisons des commerces ;
 Considérant que le placement d'une rampe de sortie de parking le long du mitoyen droit, en vis-à-vis direct de l'entrée de l'école Saint Jean Baptiste de la Salle est en contradiction flagrante avec l'un des enjeux principaux du projet de réaménagement de la rue Moris, à savoir la création d'un parvis set d'un passage piéton sécurisé au droit de l'entrée de l'école ;

Environnement :

Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par KORAMIC REAL ESTATE S.A., Kapel ter Bede, 84 à 8500 Kortrijk pour l'exploitation d'un parking couvert pour 67 véhicules dans l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 - 239 à Saint-Gilles.

Vu le rapport de l'inspecteur en Environnement duquel il appert :

- que de nombreuses plaintes ont été introduites durant l'enquête publique ;
- que la reconstruction du parking ne rejoint pas les objectifs de la prescription 0.6 du P.R.A.S. notamment en ce qui concerne les qualités végétales qui ne sont pas améliorées dans le projet tel que proposé ;



-que vu l'absence des quais pour les surfaces commerciales, aucune garantie n'est proposée quant aux livraisons et leurs gestions (le R.I. précise : livraisons par des petits véhicules dans le parking et via l'ascenseur mais qu'il n'y a pas de communication directe entre les commerces et le parking) ;
-qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être introduite à Bruxelles Environnement minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du permis d'environnement, à savoir le 13/01/2020.

Considérant le projet de 2 locaux vélos au niveau du parking, qu'il est prévu que ces locaux soient accessibles via 2 ascenseurs mais qu'un seul de ces ascenseurs aura un dimensionnement requis pour permettre le transport aisé de vélos (minimum 2 mètres de profondeur).

Considérant le tracé proposé du cheminement des cyclistes dans le parking, que ce tracé empiète sur l'emplacement de parking n°62 et qu'il existera une zone de mauvaise visibilité entre les cyclistes allant vers l'ascenseur vélos et les voitures venant de la rampe d'accès au parking, face aux emplacements n°49 et 51, qu'en définitive ce tracé rendra le cheminement des cyclistes malaisé et dangereux.

Vu l'article 41 § 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Conclusion

Considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant et ne concourent pas au bon aménagement des lieux, ni à la bonne valorisation du patrimoine en plus de présenter des dérogations importantes et pour la plupart non justifiées ;

AVIS DEFAVORABLE