



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 30 août 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 30 augustus 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicck

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED:**

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
- PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-114 : modifier les menuiseries de la façade avant / het wijzigen van het schijnwerk van de voorgevel : Rue Saint-Bernard 67</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Isabelle Verhauwen</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-180 : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van woningen met structurele werkzaamheden : Chaussée de Charleroi 65</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SMADI - S.A.</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-11 : Rénover partiellement les façades et les toitures de l'ancienne maison communale. / Gedeeltelijke renovatie van de gevels en daken van het oude gemeenschapshuis. : Parvis Saint-Gilles 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-118 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes / het wijzigen van de bestemming van de handelspand (restaurant) naar bureau (mutualiteit kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van uithangborden : Chaussée de Waterloo 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Partenamut - A.S.B.L.</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-114** : modifier les menuiseries de la façade avant / het wijzigen van het schijnwerk van de voorgevel
Rue Saint-Bernard 67

Demandeur / Aanvrager : Madame Isabelle Verhauwen
 N° dossier : PU2022-114 / 13/XFD/1841443

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier les menuiseries de la façade avant et plus précisément à remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois de teinte noire et à peindre la porte d'entrée en noir ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la maison concernée forme ensemble architectural avec les trois immeubles du n°61 au n°65, que la modification de la teinte des menuiseries est justifiée par la volonté de retrouver une harmonie d'ensemble ;

Considérant que la modification des châssis de maisons du n°61 à 65 (ajout de petits bois, modification des proportions et divisions) a fait l'objet du permis d'urbanisme PU1990-204 octroyé le 12/03/1991 ;

Considérant toutefois que ledit permis prévoyait des châssis en bois de ton brun, que la peinture en noir de ces derniers n'est pas en conformité avec le permis délivré et doit faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble visé fait partie d'un ensemble de quatre immeubles et que la notion d'ensemble est primordiale ;

Considérant que les quatre immeubles présentent un style éclectique d'origine et qu'au niveau historique, la teinte des châssis était variable, que dès lors le choix du ton noir est compatible avec le style architectural et induit la notion d'ensemble avec les immeubles voisins

Considérant que la teinte noire présente une intégration satisfaisante et ne soulève pas d'objection, que le rétablissement d'une seule couleur pour les menuiseries de l'ensemble des 4 immeubles est bienvenu ;



Considérant toutefois qu'il est prévu de maintenir une corniche de teinte blanche, que sa peinture en noir permettrait, comme celle de la porte d'entrée, de retrouver plus de cohérence ;

Considérant également le dessin sommaire des menuiseries représentées (montants fixes présentant une épaisseur irréaliste, absence de représentation des montants ouvrants, absence de double cadre des impostes), qu'il y aurait lieu d'en fournir un dessin plus précis ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'aligner l'imposte des châssis à celles de l'immeuble voisin pour une continuité visuelle ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Prévoir une teinte noire identique pour l'ensemble des menuiseries de la façade (châssis, porte et corniche) ;**

- **Fournir un dessin précis des châssis projetés en représentant de manière réaliste les parties ouvrantes et dormantes, le double cadre de l'imposte, et en alignant les impostes des châssis et petits bois à celle des immeubles mitoyens des numéros 61 à 65 ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-180** : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van woningen met structurele werkzaamheden

Chaussée de Charleroi 65

Demandeur / Aanvrager : SMADI - S.A.

N° dossier : PU2019-180 / 13/XFD/1716692

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : snack au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-123) visant à modifier le volume au rez-de-chaussée, modifier la façade et placer une enseigne, que ce permis a été notifié en date du 30/03/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 3 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage
 - 1 logement de 2 chambres au 2^e étage
 - 1 logement duplex de 2 chambres au 3^e et 4^e étages
- Réaliser un nouveau plancher au 4^e étage, créer une baie entre le volume principal et l'annexe à l'entresol à l'arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/07/2019 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que les typologies proposées sont toutes de relativement grande taille (3 logements de 2 chambres) et répondent de la sorte à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les plans et photos fournies laissent apercevoir que des faux-plafonds ont été placés au 1^{er} et au 2^e étage et que les tablettes de cheminées des pièces arrière ont été démolies, que ces travaux portent atteinte au caractère patrimonial de l'immeuble et sont regrettables ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si les plafonds présentent encore des moulures et le cas échéant, de les remettre à jour ;



Considérant toutefois que les aménagements sont rationnels et fonctionnels et présentent peu de dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage) dudit titre pour les séjours du 1^{er} et 2^e étage découle de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond relativement confortable ;

Considérant que l'accès à la salle de douche ne peut se faire pour la chambre 2 qu'en passant par la chambre 1, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu de réaliser une porte dans la cloison depuis la cuisine ;

Considérant que le percement d'une baie vers l'annexe arrière au 1^{er} étage permet à la chambre principale du logement concerné de bénéficier d'un espace de rangement bienvenu et d'un WC privatif, que ces travaux sont dès lors envisageables ;

Considérant que le local de rangement présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que celle-ci est toutefois minime (2,17) et ne nuit pas à sa bonne habitabilité ;

Considérant que le duplex des 3^e et 4^e étage propose des pièces de vie relativement généreuses et lumineuses présentant des aménagements conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 (profondeur du WC) est minime et compensée par une largeur plus importante (109cm) que les 80cm requis, que celle-ci est dès lors acceptable ;

Considérant que la salle de douche de la chambre arrière présente une hauteur sous plafond partiellement insuffisante et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois compensée par une hauteur de plus de 2,20m sur plus de la moitié de sa superficie ;

Considérant l'absence de précisions quant à l'appartenance des caves au sous-sol, qu'une division en 3 logements nécessiterait la création d'un local commun de taille généreuse afin de pouvoir y entreposer vélos et poussettes ;

Considérant également que le logement du 2^e étage ne dispose pas d'espace de rangement privatif, qu'il y aurait lieu d'en prévoir un au sein de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Prévoir un accès à la salle de douche depuis la cuisine pour la chambre 2 au 1^{er} et au 2^e étage ;**
- **Effectuer un sondage dans les faux-plafonds des pièces avant aux 1^{er} et 2^e étages pour vérifier la présence de moulures, fournir le reportage photos et le cas échéant, supprimer les faux-plafonds ;**
- **Prévoir un local commun pour les logements au sous-sol ;**
- **Prévoir un espace de rangement privatif pour le logement du 2^e étage ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations aux articles 4, 8 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-11** : Rénover partiellement les façades et les toitures de l'ancienne maison communale. / Gedeeltelijke renovatie van de gevels en daken van het oude gemeenschapshuis.
Parvis Saint-Gilles 1

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles
N° dossier : FD2022-11 / 13/PFD/1822789

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

application de l'art. 237 du COBAT : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

REPORT D'AVIS dans l'attente de compléments d'information sur l'étude historique et stratigraphique du bâtiment et une note explicative sur le remplacement des châssis.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-118** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes / het wijzigen van de bestemming van de handelspand (restaurant) naar bureau (mutualiteit kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van uithangborden

Chaussée de Waterloo 64

Demandeur / Aanvrager : Partenamut - A.S.B.L.

N° dossier : PU2022-118 / 13/XFD/1841674

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zones de protection :

1. Eglise Saint-Gilles
2. Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren, 11 à 15 PARVIS SAINT-GILLES

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans les périmètres de protection de l'église Saint-Gilles et des biens sis 11 à 15 parvis Saint-Gilles ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (restaurant) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes et plus précisément :

- Elargir la baie de la porte d'entrée principale ;
- Modifier la porte d'entrée, le châssis, le soubassement et isoler la façade par l'extérieur pour le rez-de-chaussée ;
- Placer 3 enseignes parallèles et 1 enseigne perpendiculaire ;

Considérant l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;

Considérant l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant qu'une analyse plus approfondie de la demande révèle que l'agence de mutualité relève de l'équipement d'intérêt collectif tel que défini par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), que par conséquent la fonction bureau ne doit pas être prise en compte dans le cadre de la présente demande et donc que le titre de la demande sera revu en conséquence ;

Considérant que la fonction proposée est bienvenue car le bien se situe à proximité immédiate d'un pôle commercial important et que ce type d'activité est compatible avec la fonction de logement et bénéficie par conséquent aux habitants et au quartier ;

Considérant que l'ensemble de l'espace intérieur est revu pour la création des différents locaux liés à l'activité, que les espaces sont qualitatifs, fonctionnels et ne soulèvent pas objection ;



Considérant que l'aménagement au niveau de l'accès principal tend à se conformer au titre IV du Règlement Régional d'urbanisme en matière d'accès aux lieux pour le public PMR ;

Considérant que le projet vise à isoler la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, qu'un tel acte engendre une modification de son esthétique passant d'un revêtement minéral d'origine à un enduit brossé de teinte claire sur isolant ;

Considérant dès lors que les modifications proposées en façade dénaturent cette dernière, la banalisent et sont toutes en contradictions avec le caractère hautement patrimonial du contexte urbanistique (matériau des menuiseries, proportion des impostes, porte coulissante, enduit sur isolant, ...) ;

Considérant que les châssis présentent des proportions peu harmonieuses (rehausse des impostes) et qu'il convient de revoir la division des châssis en vue de retrouver une échelle plus classique et adéquate au lieu de haute valeur patrimoniale que représente le Parvis de Saint-Gilles ;

Considérant que les châssis proposés sont en aluminium de teinte blanche mais qu'un tel matériaux altère l'esthétique classique du cadre que constitue le Parvis de Saint-Gilles et qu'il convient dès lors retrouver des châssis en bois de teinte blanche au modèle plus traditionnel (moulurage) ;

Considérant que la porte principale à l'angle est également en aluminium et présente peu de qualités esthétiques pour s'intégrer dans son cadre bâti (Bâtiment d'angle du Parvis) et qu'il convient de reconsidérer sa nature et sa composition ;

Considérant que les enseignes se conforment aux règlements en application dans la zone du bien concerné, que leur impact sur la façade est minime et que par conséquent ne soulèvent aucune objection ;

Considérant cependant qu'aucune information n'est fournie quant au caractère lumineux des enseignes et qu'il convient de le clarifier dans la légende de la situation projetée ;

Considérant que la destination en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure et répond au bon aménagement des lieux, que cette destination permet une certaine animation et activation de ce rez-de-chaussée commercial ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant la situation particulière de l'immeuble, à l'angle du Parvis Saint-Gilles et dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés situés sur ce dernier ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Revoir complètement la façade de manière à respecter le caractère hautement patrimonial du lieu et les caractéristique d'origine de la façade (parement qualitatif, châssis bois, soubassement en pierre bleue, ...)**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre à la CRMS et à l'avis de la commission de concertation, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, proposition PEB).