



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 23 mars 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 23 maart 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mr Jacobs

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters (Vidéoconférence)

**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 PU2020-104 : changer l'utilisation du commerce et la destination de l'atelier en café avec petite restauration sur place, placer une hotte non domestique, une enseigne et une tente solaire et modifier la façade / het verandering van het gebruik van het handel en van de bestemming van de werkplaats tot café met kleine restauratie, het plaatsen van een niet-huishoudelijk damkap, van een uithangbord en een zonnentent en het wijzigen van de voorgevel : Rue Dethy 8</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Emmanuel Goncalves</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-224 : Modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et créer une véranda / Het wijzigen van het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het creëren van een veranda : Rue de l'Amazone 62</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur François Beyens</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-158 : modifier des aménagements intérieurs et extérieurs d'un logement au 3e étage et aménager une terrasse / het wijzigen van binnen en buiten inrichtingen van een woning op de 3° verdieping en het inrichten van een terras : Avenue Brugmann 22</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Thibaud Vancanneyt</p>
Point 5. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-233 : modifier le nombre et la répartition des logements et rassembler les commerces au rez-de-chaussée avec travaux structurels, modification des façades et du volume et placer 1 enseigne / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en de verzameling van de gelijkvloerse handels met structurele werken, wijziging van de gevels en van het volume en het plaatsen van een uithangbord : Chaussée de Waterloo 125</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Hayat AZNAG</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-226 : Réaliser une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et poser des fenêtres de toiture / Het creëren van een dakkapel in de achterzijde van het dak van het gebouw, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het plaatsen van dakramen : Rue Joseph Claes 103</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Vincent Voisin</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-187 : démolir partiellement un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements, et changer la destination d'une partie du garage résiduel en logements en intérieur d'îlot / het gedeeltelijk slopen van een garage met de herbouwing van een appartementengebouw, en de verandering van bestemming van een deel van de garage tot woningen binnen de bouwblok. : Rue Maurice Wilmotte 18</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : MOS IMMO sprl</p>
Point 8. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-4 : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel et het creëren van terrassen : Place Louis Morichar 13</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : RAINBOW PROPERTIES
Point 9. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-33 : réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1er étage, aménager une terrasse et procéder à des travaux structurels / het brengen van woningen van de begane grond en de eerste verdieping samen, het plaatsen van een terras en verbouwingswerken : Rue de Bordeaux 15 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Salvatore - Elisabetta Sofia - Cangelosi 01/10/2019
Point 10. 14:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-232 : Modifier la répartition et le nombre de logements, poser des fenêtres de toiture et modifier la façade arrière / Het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, het plaatsen van dakramen en het wijzigen van de achtergevel : Parvis Saint-Gilles 26 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Marco Vranyczany de Dobrinovic 23/02/2021
Point 11. 15:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2020-17 : Transformer une partie de l'immeuble de bureaux "fonsny 49" en un hotel de 231 chambres / Transformeer een deel van het kantoorgebouw "fonsny 49" tot een hotel met 231 kamers : Avenue Fonsny 49 <u>Demander / Aanvrager</u> : BPI Real Estate Belgium



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 **PU2020-104** : changer l'utilisation du commerce et la destination de l'atelier en café avec petite restauration sur place, placer une hotte non domestique, une enseigne et une tente solaire et modifier la façade / het verandering van het gebruik van het handel en van de bestemming van de werkplaats tot café met kleine restauratie, het plaatsen van een niet-huishoudelijk damkap, van een uithangbord en een zonnetent en het wijzigen van de voorgevel

Rue Dethy 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Emmmanuel Goncalves

N° dossier : PU2020-104 / 13/AFD/1750133

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogação à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art. 6 (Toiture)

Règlement régional d'urbanisme titre VI :

Art.36 §1 3° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 33 (Soubassement)

Art. 46A (Enseignes et publicités)

Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce et atelier au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce et la destination de l'atelier en café avec petite restauration sur place, placer une hotte non domestique, une enseigne et une tente solaire et modifier la façade ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/03/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agira d'un bar offrant également une salle de petite restauration (cuisine portugaise), que les horaires proposés (de 8h à 21h) permettent de limiter les nuisances sonores nocturnes



pouvant nuire à la qualité de vie du voisinage, que de manière générale il y a lieu de prendre toutes les mesures visant à limiter les nuisances (bonne gestion des lieux, isolation phonique, ...)

Considérant également que les logements disposent d'une entrée privative, que cette configuration permet d'éviter le passage de la clientèle dans les espaces communs ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial, qu'il est prévu de placer un conduit de hotte non domestique débouchant sur la toiture plate de l'annexe arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que ce dernier se situe au-delà de la profondeur maximale autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est dès lors considéré comme situé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant 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 ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer de conduit d'évacuation de la hotte sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot (intérieur du bâtiment ou autre solution technique) ;

Considérant en outre que la motorisation de la hotte est prévue en toiture, en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, que cette situation est porteuse de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la tente solaire, bien que conforme, ne se justifie pas pour cette activité, compte tenu de l'étroitesse de du trottoir (pas de possibilité de terrasse), de l'orientation (nord) et de la prégnance des enseignes ;

Considérant que l'enseigne parallèle, bien que dérogeant à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 36§1 3° du Règlement régional d'urbanisme, respecte toutefois la largeur de la vitrine s'intégrant de manière relativement harmonieuse à la façade ;

Considérant que le parement en grès du rez-de-chaussée a été remplacé par des briques de teinte foncée ; que celles-ci présentent une expression sobre ne portant pas atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que la vitrine et la porte d'entrée des logements en aluminium ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect des divisions d'origine, que ces modifications appauvrissent l'architecture de la façade ;

Considérant que l'absence de soubassement entraîne une dérogation à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses et n'est pas justifié par une spécificité de l'activité commerciale ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la hotte et en prévoir le conduit d'évacuation sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Prévoir la motorisation de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- Proposer une amélioration de la façade (ensemble porte d'entrée et vitrine en bois) ;
- Prévoir un soubassement en pierre naturelle de 50cm pour la vitrine et une allège équivalente dans la porte de la vitrine ;
- Supprimer la tente solaire ;
- Prendre toutes les dispositions nécessaires afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion du lieu) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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 à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 36§1 3° du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-224** : Modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et créer une véranda / Het wijzigen van het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het creëren van een veranda

Rue de l'Amazone 62

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François Beyens

N° dossier : PU2020-224 / 13/AFD/1766433

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

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 : le bien se situe dans le périmètre du « » approuvé en date du

Zone de protection : /

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

- dérogation à l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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 que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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 : immeuble de 4 logements avec au sous-sol et au rez-de-chaussée deux logements 3 chambres, au 1^{er} étage un logement de 3 chambres et au 2^e étage et combles un logement 3 chambres ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et créer une véranda et plus précisément :

- Modifier le nombre de logements : supprimer un des duplex du rez-de-chaussée et du sous-sol avoir un seul grand duplex avec un équipement d'intérêt collectif (profession paramédicale) au sous-sol, lié au logement du rez-de-chaussée ;
- Modifications intérieures : modification du cloisonnement et des fonctions intérieures ;
- Réaliser des travaux structurels : modifications aux murs porteurs, suppression d'un escalier et création de deux escaliers ;
- Construire une véranda en façade arrière ;



Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021 ;

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

Considérant que la suppression d'un des duplex et l'aménagement d'une seule entité au rez-de-chaussée / sous-sol date d'avant l'acquisition du bien par le demandeur, que les preuves fournies à l'appui de la demande confirment que lors de l'achat du bien ce logement était supprimé ;

Considérant que cette suppression de logement permet la création d'un duplex aux superficies généreuses, qu'il permet la création d'espaces servant à exercer une profession libérale (paramédicale), que cette activité est aussi exercée dans le bien depuis sa date d'acquisition ;

Considérant que cette profession paramédicale est un équipement d'intérêt collectif, que son aménagement est conforme aux prescriptions du Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les aménagements intérieurs contribuent à améliorer l'habitabilité et la fonctionnalité du logement ainsi que celle des espaces dédiées à la profession libérale-;

Considérant que dans le logement, 3 des 4 chambres à coucher au rez-de-chaussée dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) en ce que leur superficie d'éclairage est insuffisante mais reste cependant acceptable au vu des superficies, hauteurs sous plafond généreuses et que la configuration des baies concernées est d'origine, hormis pour la chambre 4 ;

Considérant que la chambre 4 est peu qualitative, se situe derrière l'ancienne porte d'entrée et présente une dérogation d'éclairage plus importante ;

Considérant que la véranda en façade arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur d'une construction) en ce que celle-ci dépasse en profondeur le volume bâti voisin le plus profond et en hauteur la construction voisine la plus haute engendrant une rehausse du mur mitoyen de droite mais que celle-ci reste toutefois acceptable au vu de sa superficie réduite par rapport à l'aménagement du jardin et que la rehausse du mitoyen est minime et que celui-ci est à une distance de 2,3m par rapport à la parcelle voisine n°120 de la rue Defacqz ;

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

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- **Ne pas affecter la chambre 4 à une pièce de vie.**

Les dérogations aux articles 4, 6 du titre I et 10 (sauf pour la chambre 4) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-158** : modifier des aménagements intérieurs et extérieurs d'un logement au 3^e étage et aménager une terrasse / het wijzigen van binnen en buiten inrichtingen van een woning op de 3^o verdieping en het inrichten van een terras

Avenue Brugmann 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thibaud Vancanneyt

N° dossier : PU2020-158 / 13/AFD/1756912

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement



le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art.4 - profondeur de la construction

Art.6 - toiture - éléments techniques

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.3 - normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables

Art.4 - hauteur sous plafond

Art.8 - sas WC

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

Art. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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 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 le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", et le long d'une voirie régionale ;

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 : immeuble de rapport de 8 logements (R+3) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1982-201) portant sur les travaux d'aménagements intérieurs de l'appartement duplex du 3^e étage, que ce permis a été notifié en date du 12/02/1982 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et extérieurs dudit logement au 3^e étage et aménager une terrasse et plus précisément :

- Régulariser la modification d'aménagements intérieurs du logement de droite au 3^e étage (logement n°8) ;
- Régulariser la réalisation de travaux structurels (démolition d'un mur porteur) ;
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe arrière ;
- Régulariser le placement d'une installation technique en toiture (air conditionné) ;
- Régulariser le changement des châssis des lucarnes (PVC au lieu de bois) ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs et les travaux structurels réalisés s'accompagnent d'une dérogation à l'article 3 et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre (superficie minimum – 11.2 m² et hauteur sous plafonds - 2.49m max sur seulement la moitié de la superficie – l'autre moitié à max 2.31 m) et à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (suppression du sas WC) ;

Considérant que l'ouverture du faux-plafond offre une possibilité d'augmenter la hauteur sous plafond afin de compenser la dérogation ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du titre II du RRU est acceptable pour un logement 1 chambre et compensée par les améliorations globales du logement ;

Considérant cependant que ces aménagements s'accompagnent d'une amélioration de la qualité spatiale des espaces de vie de jour en ce que les superficies du nouvel espace traversant « séjour – cuisine – salle-à-manger » ainsi créés,



respectent confortablement les normes d'habitabilité des logements telles que définies dans le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m (8.38 m) le profil mitoyen voisin de droite ; que la palissade est fort prégnante et impacte le voisinage ;

Considérant que celle-ci, fortement en promontoire, engendre des vues directes sur les voisins qu'il y aurait lieu de minimiser ;

Considérant également que les garde-corps vitrés de cette terrasse sont visibles depuis l'espace public et dérogent à l'article 25 (matériau) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant néanmoins que leur partie visible est relativement petite et surtout que l'aménagement de cette terrasse améliore le confort et l'agrément du logement ;

Considérant que les installations techniques d'air conditionné en toiture ne s'intègrent pas à celle-ci et dérogent donc à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que ces dernières ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant enfin que les châssis des lucarnes avant et latérales, visibles depuis l'espace public, dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques des modèles d'origines notamment au niveau des matériaux ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

- Ouvrir le faux-plafond de la chambre afin d'en augmenter au maximum la hauteur sous combles ;
- Prévoir la terrasse sur une profondeur de maximum 3 m (alignée au centre de la cheminée) par rapport au bâtiment principal et proposer une zone de verdure sur la partie non aménagée de la toiture ;
- Corollairement, ne pas placer la palissade ;
- Placer un caisson acoustique non visible depuis l'espace public autour des installations techniques d'air conditionné ;
- Remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois peints en blanc et respectant les caractéristiques des modèles d'origine, notamment en terme de divisions et de proportions ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses concernant les chaudières et leur évacuation.

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 3, 4 et 8 du titre II et aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-233** : modifier le nombre et la répartition des logements et rassembler les commerces au rez-de-chaussée avec travaux structurels, modification des façades et du volume et placer 1 enseigne / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en de verzameling van de gelijkvloerse handels met structurele werken, wijziging van de gevels en van het volume en het plaatsen van een uithangbord

Chaussée de Waterloo 125

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hayat AZNAG
N° dossier : PU2020-233 / 13/AFD/1767794



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements unifamiliaux aux étages

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et rassembler les commerces au rez-de-chaussée avec travaux structurels, modification des façades et du volume et placer 1 enseigne et plus précisément :

- Relier les deux bâtiments, construire une nouvelle cage d'escalier commune et y aménager 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étages 3 au total) ;
- Aménager un seul commerce sur les deux rez-de-chaussée réunis ;
- Rehausser les façades du bâtiment principal et le volume de la cage d'escalier à l'arrière ;
- Modifier les baies de la façade avant et arrière ;
- Placer une enseigne parallèle ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/03/2021 (une baie de ventilation débouchant à l'air libre d'une section de 1m² minimum doit être prévue au sommet de la cage d'escalier, ...)

Considérant qu'au vu de la configuration étriquée des commerces et logements existants, la liaison des deux immeubles par étage permet de retrouver des superficies plus généreuses et des séjours traversant pour les logements, que ces modifications améliorent dès lors la situation d'origine et vont dans le sens du bon aménagement des lieux ;



Considérant que les logements proposés sont tous de 2 chambres et répondent 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 toitures plates du commerce sont végétalisées, que cette modification améliore les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et est bienvenue ;

Considérant que les deux cages d'escalier existantes à l'arrière sont réunies en une seule entité, que l'aménagement d'un logement au 3^e étage nécessite la rehausse du volume de circulation en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois qu'au vu du recul dudit volume par rapport aux limites mitoyennes, l'impact sur le voisinage est limité ;

Considérant que les aménagements proposés pour les logements sont rationnels et qualitatifs, que les dérogations à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours et chambres à l'avant découlent de la configuration des baies d'origine et qu'il s'agissait déjà de pièce de vie ;

Considérant toutefois que la chambre 2 au 2^e étage présente également un éclairage insuffisant, qu'un léger agrandissement de la baie en façade arrière permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est conforme à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité du logement concerné ;

Considérant que la façade avant présente des qualités patrimoniales non négligeables, qu'il est prévu d'en refaire entièrement les baies et de créer deux nouvelles baies centrales, que les châssis projetés sont en aluminium de ton gris anthracite, qu'une troisième travée de baies est créée au 3^e étage en supprimant la corniche, que ces modifications nuisent à la préservation de l'esthétique architecturale de la façade d'origine ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir les baies d'origine, de remplacer les châssis par des châssis en bois de teinte claire respectant strictement les caractéristiques d'origine et de revoir l'expression de la rehausse sous la forme d'une lucarne centrée et à la volumétrie limitée au maximum en préservant la corniche actuelle ;

Considérant que l'harmonisation de l'expression du rez-de-chaussée est bienvenue, que les montants séparant les vitrines des portes aux extrémités présentent toutefois des épaisseurs différentes et qu'il y aurait lieu de maintenir une symétrie ;

Considérant qu'une teinte différente permettant de souligner le rez-de-chaussée est envisageable, que la teinte noire tranche cependant démesurément avec le ton clair de la façade et qu'il y aurait lieu d'atténuer sa présence par le choix d'une teinte plus nuancée (gris) ;

Considérant que l'enseigne parallèle déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se situe à moins de 1m des limites mitoyennes, que sa largeur pourrait se limiter en s'alignant sur les 2 vitrines centrales afin de s'y conformer ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'aligner le haut de l'enseigne à la hauteur du revêtement foncé du rez-de-chaussée pour une meilleure intégration ;

Considérant qu'un local commun de taille généreuse est prévu au sous-sol et au rez-de-chaussée, qu'un local poubelles est également aménagé au rez-de-chaussée, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant toutefois l'absence d'informations quant à la destination des caves du sous-sol et à l'emplacement des compteurs, qu'il y aurait lieu de prévoir une cave privative par logement et un local compteurs commun accessible tant par les logements que par le commerce ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement d'une éventuelle chaudière pour le commerce du rez-de-chaussée, que les chaudières des logements ne sont pas représentées en plan, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour leurs évacuations ;

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



- Revoir l'expression de la rehausse en façade avant sous la forme d'une lucarne centrée limitée au maximum en maintenant la corniche d'origine ;
- Maintenir les baies de la façade avant d'origine et prévoir des châssis en bois de teinte claire respectant strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine ;
- Prévoir une teinte blanche pour les étages, et une teinte grise pour le rez-de-chaussée ;
- Prévoir une cave privative par logement et un local compteurs commun accessible tant par les logements que par le commerce ;
- Limiter la largeur de l'enseigne aux divisions des 2 vitrines centrales et aligner sa hauteur sur le revêtement du rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 au 2^e étage (réduction de la hauteur de l'allège de fenêtre) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Respecter l'avis du Siamu et adapter le projet en conséquence ;

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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-226** : Réaliser une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et poser des fenêtres de toiture / Het creëren van een dakkapel in de achterzijde van het dak van het gebouw, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het plaatsen van dakramen

Rue Joseph Claes 103

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Vincent Voisin

N° dossier : PU2020-226 / 13/AFD/1766495

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

- 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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art. 6 (toiture)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

Art. 4 (hauteur sous plafond)

Art. 10 (éclairage)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : un café au rez-de-chaussée (chaussée de Forest 69B) et l'entrée des logements (Joseph Claes 103), un logement au 1^{er} étage, un logement de 2 chambres au 2^e étage et un logement de 2 chambres avec mezzanine dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-110) portant sur la modification des aménagements intérieurs du logement du 2^e étage, la transformation des combles en logement et la construction d'une lucarne, que ce permis a été notifié en date du 17/02/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels dans les combles et poser des fenêtres de toiture et plus précisément :

- Créer une lucarne arrière supplémentaire (régularisation) dans le prolongement de la lucarne existante et modifier l'inclinaison de la toiture de celle-ci et son revêtement latéral ;
- Modifier la taille des chambres, créer une 2^e salle de bains, modifier les escaliers, transformer l'espace de rangement à l'entresol en bureau, aménager un atelier dans l'espace de rangement sur la mezzanine et supprimer les cheminées ;
- Rajouter une fenêtre de toiture à l'angle suite à la modification des aménagements intérieurs ;

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 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9/07/2019;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que cette deuxième lucarne est en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profil de la toiture), qu'elle n'est pas nécessaire à la viabilité du logement (éclairage d'un atelier), qu'elle est visible depuis les bâtiments situés en face (bâtiment d'angle) et qu'elle perturbe dès lors la configuration traditionnelle des toitures et son intégration au niveau de l'îlot ;

Considérant que cette deuxième lucarne est déjà réalisée et que l'on ne peut s'appuyer sur le poids du fait accompli ;

Considérant que les documents fournis sont lacunaires, en particulier pour la chambre principale (absence de coupe, présence d'éléments de charpente, absence de porte, passage pour l'accès à la chambre 2, ...), et ne permettent pas de se rendre compte de l'habitabilité du logement ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la plateforme de la lucarne inférieure sera aménagée en terrasse que cet aspect ne fait pas explicitement partie de l'objet de la demande ;

Considérant que cette terrasse génère des vues préjudiciables depuis et vers les bâtiments voisins ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations suite à la suppression des deux corps de cheminées ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-187** : démolir partiellement un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements, et changer la destination d'une partie du garage résiduel en logements en intérieur d'îlot / het gedeeltelijk slopen van een garage met de herbouwing van een appartementengebouw, en de verandering van bestemming van een deel van de garage tot woningen binnen de bouwblok.

Rue Maurice Wilmotte 18

Demandeur / Aanvrager : MOS IMMO sprl

N° dossier : PU2020-187 / 13/AFD/1761546

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 65 lettre(s)



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 d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de ville"

Zone de protection : /

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

application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.3 (Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

Art. 7 (Gabarit des constructions)

Art. 8 (Hauteurs des niveaux)

Art. 9 (Rythme des façades)

Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 18 (Portes de garage)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 26 (Oriels, logettes et breteches)

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage avec 47 emplacements ;

Considérant que la demande vise à démolir partiellement un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements, et changer la destination d'une partie du garage résiduel en logements en intérieur d'îlot et plus précisément :

- Démolir le bâtiment avant d'un immeuble de garages et ne conserver que la façade avant (rez-de-chaussée) ;
- Démolir partiellement le bâtiment central d'un immeuble de garages et conserver la partie droite avec toiture shed ;
- Démolir 2 volumes annexes de part et d'autre du bâtiment arrière et conserver le bâtiment arrière ;
- Construire un nouvel immeuble R+4 à front de rue ;
- Aménager 12 logements dans le bâtiment avant ;
- Aménager 4 logements en intérieur d'îlot dans le bâtiment central et dans le bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, 60 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition comportant 88 signatures portant sur :

- La suppression des garages au vu du manque d'emplacements de parking dans l'espace public de la zone ;
- La densification du bâti ;
- Le manque d'espace vert dans les espaces non bâtis du projet ;
- L'intégration de la façade dans la rue ;
- L'intégration de volume dans la rue au vu de sa hauteur et de sa composition volumétrique ;
- L'intégration du projet par rapport aux maisons voisines ;
- Les vis-à-vis par rapport à la rue et à l'intérieur d'îlot ;
- Le dégagement d'amiante lors de la démolition des garages ;



- Les conséquences sur l'ensoleillement par rapport à l'intérieur d'îlot et les propriétés voisines ;
- Le manque d'appartements pour les familles avec enfants ;
- Les nuisances liées au chantier ;
- Les nuisances sonores liées aux terrasses du dernier niveau ;
- La pollution du sol liée aux garages et anciennement une imprimerie ;

Considérant que les remarques relatives au chantier et à l'amiante sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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

Considérant que la démolition partielle des bâtiments de garages et le maintien de la partie de droite et de la façade avant est hypothétique, que la partie de droite s'apparente à une démolition / reconstruction ;

Considérant qu'une partie des garages en sous-sol est conservée et prévoit un nombre d'emplacements équivalent au nombre de logements proposés, que le sous-sol compte des emplacements en suffisance pour les vélos et des espaces de rangement pour tous les logements ;

Considérant la reconstruction du bâtiment avant, que la structure de la façade avant du bâtiment de garages est conservée ;

Considérant que cette même reconstruction propose un rehausse de la façade de 4 niveaux supplémentaires avec un gabarit dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de celui-ci dépasse de plus de 3m le voisin bâti le plus bas et que sa hauteur dépasse également le voisin bâti le plus haut, que cette volumétrie compromet l'intégration du bâtiment par rapport aux constructions voisines ;

Considérant la création de deux logements au rez-de-chaussée du bâtiment avant, que la fonction de logement ne se prête pas au bon aménagement du rez-de-chaussée en ce que l'expression de la façade des garages est en désaccord avec la nouvelle fonction au vu de ces baies trop grandes, que les logements sont exposés au contact direct des nuisances de la rue, que la présence de l'accès au parking souterrain accentue ces nuisances et qu'il y a lieu de proposer une activité différente pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que le désenclavement en intérieur d'îlot n'est pas suffisamment important, qu'aucun aménagement de surfaces de pleine terre n'est prévu et que l'occupation en intérieur d'îlot est trop importante ;

Considérant le manque d'intimité des logements en intérieur d'îlot (logements mono-orienté donnant sur une cour commune) ;

Considérant l'aménagement de balcons aux niveaux supérieurs des logements du bâtiment avant dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils dépassent en profondeur les constructions voisines les plus profondes ;

Considérant que l'aménagement d'une majorité de logements de petite taille (3 studios et 7 appartements 1 chambre sur 16 logements) ne répond pas à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que cette façade rehaussée ne s'intègre pas harmonieusement avec le cadre bâti direct en ce que la façade exprime peu la verticalité, que les baies ne s'alignent pas aux baies des constructions voisines, que son gabarit est imposant et que nombreux des éléments qui la composent accentuent cette rupture avec le reste de la rue comme en témoignent les nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (articles 7,8,9, 12, 15, 16, 18, 19 et 26) ;

Considérant que tant la volumétrie du bâtiment avant que les volumes en intérieur d'îlot (y compris le parking en sous-sol) ainsi que le nombre de logements génèrent une densité beaucoup trop importante sur cette parcelle ;

Considérant, de ce qui précède, que la demande ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-4** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel et het creëren van terrassen

Place Louis Morichar 13

Demander / Aanvrager : RAINBOW PROPERTIES

N° dossier : PU2021-4 / 13/AFD/1771082

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

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 :

Zone de protection : 1. -N° de police : 14 PLACE LOUIS MORICHAR

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 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 :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur place.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-33** : réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1er étage, aménager une terrasse et procéder à des travaux structurels / het brengen van woningen van de begane grond en de eerste verdieping samen, het plaatsen van een terras en verbouwingwerken

Rue de Bordeaux 15

Demander / Aanvrager : Monsieur et Madame Salvatore - Elisabetta Sofia - Cangelosi

N° dossier : PU2019-33 / 13/AFD/1701131

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Zone de protection : 1. -N° de police : 14 RUE DE BORDEAUX Ecole communale n° 6

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

Application de la prescription 0.12 du PRAS modification – totale ou partielle – de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 - hauteur sous plafond - locaux habitables

Art.4 - hauteur sous plafond - locaux non habitables

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62. - Souches de cheminées et cheminées d'annexes

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, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements - 1 appartement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage ;

Considérant qu'une demande initialement introduite visait à réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, avec création d'une terrasse et travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 01/10/2019 libellé comme suit :

...

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, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;
Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements : un appartement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-254) portant sur la modification de la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 23/09/2019 ;

Considérant qu'une autre demande de permis (PU2019-165) pour étendre le logement du 2^e étage aux combles, modifier le volume et aménager deux terrasses est en cours d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, avec création d'une terrasse et travaux structurels ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2019 au 16/09/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/03/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la réunion de deux logement est favorable sur le principe, qu'il s'agit d'une amélioration de l'habitabilité et permet de rencontrer la politique la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que ce logement présente des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme : article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine (vestiaire en situation légale) et du local « atelier » à l'entresol, par ailleurs équipé d'une salle de douche) et de l'échappée de l'escalier menant à l'étage et article 8 pour les dimensions du wc du rez-de-chaussée ;

Considérant que les aménagements intérieurs de ce logement ne sont que moyennement qualitatifs : faible hauteur sous plafond de la cuisine, wc et escalier encombrant la pièce centrale, pièces étriquées et espaces peu qualitatifs, pièce « atelier » uniquement accessible par les communs et pourvue de sanitaires ;

Considérant de plus que le sous-sol semble quasi complètement privatisé (une seule grande cave, un local chaudière (du logement inférieur) et le local des compteurs, que cette grande cave est à nouveau pourvue de sanitaires ;



*Considérant dès lors l'absence de locaux de rangement communs ;
 Considérant que la demande vise la régularisation des auvents en façade arrière au rez-de-chaussée, que ces auvents dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, réduisent l'éclairage des locaux et augmentent exagérément la profondeur de construction ;
 Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture du 1er étage est enclavée entre le volume annexe existant et le mur mitoyen plus élevé, que ses nuisances sur le voisinage sont dès lors limitées ;
 Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière se fait via une cheminée existante ;*
AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

...

Considérant que la présente demande vise à réunir les logements du rez-de-chaussée et du 1er étage, aménager une terrasse et procéder à des travaux structurels (escalier intérieur) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/03/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant le retrait des auvents en façade arrière au rez-de-chaussée, que ces auvents étaient en situation irrégulière, dérogeaient aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, réduisaient l'éclairage des locaux et augmentaient exagérément la profondeur de construction ;

Considérant dès lors que leur retrait est le bienvenu ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture du 1er étage est enclavée entre le volume annexe existant et le mur mitoyen plus élevé, que ses nuisances sur le voisinage sont dès lors limitées ;

Considérant l'entière propriété présumée (confirmée en séance) des demandeurs, des pièces de rangement du sous-sol et vu la note d'intention stipulant leur accord de cession d'un local en cas de demande de la part du (des) propriétaire(s) du deuxième appartement ;

Considérant l'aménagement sous l'escalier au sous-sol, d'un petit local de rangement commun et considérant que le reste des locaux ne fait plus partie de l'objet de la demande ;

Considérant néanmoins la demande de précision concernant l'utilisation des divers locaux communs au sous-sol, émise lors de la commission de concertation du 01/10/2019 et l'absence d'informations fournies ;

Considérant que la réunion de deux logements est envisageable sur le principe, qu'il s'agit d'une amélioration de l'habitabilité et permettrait de rencontrer la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que ce logement présente des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme : article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine (vestiaire en situation légale) et du local « vestiaire » à l'entresol, par ailleurs équipé d'une salle de douche et de l'échappée de l'escalier intérieur menant à l'étage ;

Considérant de plus que les aménagements intérieurs de ce logement ne sont que moyennement qualitatifs : faible hauteur sous plafond de la cuisine, wc et escalier encombrant la pièce centrale, pièces étriquées et espaces peu qualitatifs, pièce « vestiaire » uniquement accessible par les communs et pourvue de sanitaires ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière se fait via une cheminée existante sur l'annexe arrière du bien en dérogation de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant enfin que la présente demande ne propose pas de modification substantielles par rapport à la demande initiale et que la majorité des objections émises dans l'avis conforme de la commission de concertation portant sur la version initiale reste d'application ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-232** : Modifier la répartition et le nombre de logements, poser des fenêtres de toiture et modifier la façade arrière / Het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, het plaatsen van dakramen en het wijzigen van de achtergevel

Parvis Saint-Gilles 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marco Vranyczany de Dobrinovic

N° dossier : PU2020-232 / 13/AFD/1767672

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

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 :

Zone de protection :

1. PARVIS SAINT-GILLES 11 à 15 Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren
2. PARVIS SAINT-GILLES Eglise Saint-Gilles
3. PARVIS SAINT-GILLES 18 Ancien cinéma Aegidium

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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))
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.3 (superficie minimale)
- 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 ;

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 avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, poser des fenêtres de toiture et modifier la façade arrière et plus précisément :

- Modifier la répartition et le nombre de logements : un logement 2 chambre au 1^{er} étage, un logement 2 chambres au 2^e étage, un logement 2 chambres au 3^e étage et un logement 4 chambres au 4^e et 5^e étages ;
- Modifier les aménagements intérieurs : nouveau cloisonnement, nouveaux blocs sanitaires et ajout d'une cave ;
- Réaliser des travaux structurels : créer des baies dans les murs porteurs

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/10/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la Commission royale des monuments et des sites n'a pas rendu d'avis (courrier du 16/02/2021) ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 23/02/2021 en attente de la fourniture d'un reportage sur les aménagements intérieurs permettant d'apprécier leur qualité spatiale et d'éclairément ;

Considérant le reportage photos intérieures transmis en date du 10/03/2021 témoignant notamment de l'absence de décors intérieurs ;



Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que cet immeuble présente en outre une typologie d'immeuble de rapport ;

Considérant que les typologies de logements dans l'immeuble sont variées offrant 3 logements de 2 chambres et un grand logement de 4 chambres pouvant accueillir une famille avec enfants ;

Considérant les travaux structurels visant à ouvrir des baies dans les murs porteurs intérieurs aux logements et que leur suppression améliore les qualités spatiales et d'habitabilité en ce que les séjours gagnent en superficie, offrant un dégagement des vues intérieures et améliorant la luminosité ;

Considérant que les aménagements intérieurs contribuent à améliorer l'habitabilité des logements en créant des espaces fonctionnels, aux dimensions généreuses et en inversant les espaces de jour et de nuit au vu des nuisances sonores provoquées par l'espace public du Parvis de Saint-Gilles ;

Considérant que les espaces de séjour des logements dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (superficie nette éclairante) en ce que la lumière naturelle entrante est insuffisante mais reste néanmoins acceptable car elle découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par les superficies et hauteurs sous-plafond généreuses des espaces concernés ;

Considérant que suite à la réduction de la baie en façade arrière au 3^e étage, la chambre déroge à l'art. 10 du titre I du RRU, que cette réduction n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de maintenir la baie d'origine

Considérant que le bureau des logements présente également un éclairage insuffisant mais qu'il s'agit d'un espace secondaire servant également de local aux fonctions diverses ;

Considérant que les espaces de séjour des logements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages dérogent légèrement à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les superficies sont insuffisantes mais néanmoins restent acceptables de par leur ouverture, et leur lien direct à l'espace bureau donnant sur le séjour et pouvant servir de local aux fonctions diverses ;

Considérant que dès lors, la taille du séjour du duplex au 4^e étage est d'autant plus insuffisante pour un appartement de 4 chambres ;

Considérant que la suppression de la chambre 1 au 4^e étage permettrait la création d'un séjour traversant de dimensions plus en rapport avec le logement dès lors de 3 chambres et conforme à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que le bloc WC déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car les deux portes réglementaires entre le WC et le séjour manquent mais que le WC est séparé du séjour par un couloir et une volée d'escalier ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**
- **Supprimer la chambre 1 au 4^e étage au profit d'un séjour traversant ;**
- **Maintenir la baie d'origine au 3^e étage en façade arrière**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, formulaire statistique).

Les dérogations aux articles 3 (1^{er}, 2^e, 3^e étages), 8 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2020-17** : Transformer une partie de l'immeuble de bureaux "fonsny 49" en un hôtel de 231 chambres / Transformeer een deel van het kantoorgebouw "fonsny 49" tot een hotel met 231 kamers

Avenue Fonsny 49

Demandeur / Aanvrager : BPI Real Estate Belgium

N° dossier : FD2020-17 / 13/PFD/1765963

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/02/2021 au 09/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 48 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones administratives, zones de chemin de fer, le long d'un espace structurant
PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS "Quartier de la rue de France" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 2011-05-05.

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1 QUARTIER DE L'AVENUE FONSNY II », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 2005-01-13.

RCU :

Zone de protection :

Déroations :

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

application de la prescription particulière 9.1.al3 du PRAS (modification de la destination d'un immeuble existant)

Examen des remarques et observations :

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant :

Pour la Commune :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant 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 le long d'une voirie régionale ;

Considérant que la demande vise à transformer une partie de l'immeuble de bureaux "Fonsny 49" en un hôtel de 231 chambres ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/02/2021 au 09/03/2021, 47 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ce projet d'hôtel s'inscrit dans un projet plus vaste de réaménagement / transformation de l'ancien centre de tri-postal avenue Fonsny visant également à accueillir le siège de la SNCB ;

Considérant que ce projet d'hôtel et le projet de siège de la SNCB sont développés par le même consortium de promoteurs ;

Considérant que ces deux projets relèvent de procédures d'instruction de demande de permis différentes, que les délais pour le siège de la SNCB sont nettement plus long (enquête publique prévue au plus tôt à l'automne, après clôture de l'étude d'incidences) ;

Considérant dès lors l'absence de vision d'ensemble du projet au sein même d'un bâtiment historique ;

Considérant les informations déjà diffusées relatives à la demande de permis en cours pour le nouveau siège de la SNCB et les gabarits importants de l'extension prévue ;



Considérant que l'on peut légitimement s'interroger sur les superficies disponibles dans cet immeuble qui pourraient être avantageusement utilisées pour les bureaux de la SNCB et réduire de la sorte le gabarit du futur siège et son impact paysager ;

Considérant également que le projet s'inscrit dans le périmètre du futur Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Midi, lequel est destiné à fixer notamment des affectations en termes de m2 de bureaux, logements, commerces et autres équipements, ainsi que des gabarits minimaux et/ou maximaux ;

Considérant que le projet de PAD Midi, annoncé depuis longtemps, n'a toujours pas été soumis à enquête publique ;

Considérant qu'il est regrettable de ne pas disposer de cette vue d'ensemble, à l'échelle du quartier, pour se prononcer sur la pertinence du présent projet, ni des informations de l'évaluation des incidences environnementales sur l'impact cumulé des différents projets amenés à s'implanter dans le périmètre autour de la gare du Midi ;

Considérant également que le projet de PAD Midi comprend un volet lié à la mobilité et aux espaces publics, que l'avenue Fonsny est appelée à être profondément réaménagée et que la question des livraisons et parking des autocars se pose, qu'une zone de livraison de faibles dimensions est prévue mais reste hypothétique ;

Considérant que la situation de cet immeuble à proximité des voies de chemin de fer côté nord et d'une voirie bruyante côté sud rend problématique la fonction d'hébergement (nuisances sonores et vibratoires très importantes) et nécessite la mise en œuvre de solutions techniques hypothétiques et onéreuses ;

Considérant que, selon le rapport d'incidences joint à l'appui de la demande, l'opération a un avenir incertain financièrement (coût de construction et concurrence hôtelière dans la zone), que le contexte du tourisme est de plus particulièrement fragile, même s'il est temporaire, les issues restent néanmoins incertaines et l'augmentation du télétravail et des réunions en vidéoconférence pourraient impacter les chiffres du tourisme à des fins professionnelles ;

Considérant que bien que l'activation du rez-de-chaussée de cet immeuble et sa rénovation soient bienvenues (amélioration du quartier et contrôle social accru sur cette partie de l'avenue Fonsny), l'affectation de cet immeuble à une autre fonction que l'hébergement n'empêcherait nullement la réalisation de fonctions commerciales ou d'équipement au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à cet égard, l'activation du rez-de-chaussée par un restaurant d'hôtel / salle petit déjeuner, entrée / réception, lobby et locaux attenants ne permet pas une activation optimale (heures d'activité limitées) ;

Considérant également que le 1^{er} étage situé au droit du portique d'entrée (élément en porte-à-faux ceinturé d'une structure en béton) ne se prête pas à l'aménagement de chambres, que la fragmentation de cet espace lié à l'entrée et l'escalier monumental n'est pas souhaitable et qu'un espace collectif profitant de cette exposition à l'espace public devrait être privilégié (façade en porte-à-faux, vitrée entre colonnes et sur toute hauteur) ;

Considérant que le nombre de chambres est excessif, que l'aménagement d'un tel nombre de chambre se fait au détriment de :

- L'aménagement d'espaces collectifs plus vaste (salle polyvalente, parking vélos et agréments divers pour la clientèle, ...)
- L'aménagement d'espaces fonctionnels permettant une gestion sur place et limitant les livraisons (linge, préparations diverses) ;
- L'aménagement des chambres en elles-mêmes (espaces de certaines chambres fortement étriqués) et qualités spatiales ;
- L'aménagement d'un espace commercial fonctionnant indépendamment de l'hôtel au rez-de-chaussée et permettant une réelle activation de celui-ci ;
- La mixité de type d'unités d'hébergement (très large majorité de chambres munies d'un lit double, quelques rares chambres munies d'un lit double et d'un lit simple) ;

Avis défavorable sur la demande.



Pour La DU-DPC-BE

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone de chemin de fer et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine Architecturale, sous le nom de «Gare du Midi et bâtiments annexes»;

Attendu que le bien se situe dans un pôle de développement prioritaire, dans une structure socio-géographique à développer (espace socio-économiquement faible), zone de verdoisement (maillage vert: zone prioritaire de verdoisement), dans une zone de revitalisation urbaine (2016), une zone patrimoniale (projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine), un réseau d'axes structurants patrimoniaux (axe structurant) au PRDD;

Attendu que le projet vise à transformer une partie de l'immeuble de bureaux « Fonsny 49 » en hôtel de 231 chambres ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (22/Complexe hôtelier de plus de 100 chambres)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire);

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/02/2021 au 09/03/2021, enquête pendant laquelle il y a eu 49 réclamations introduites ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/01/2021 ;

Vu l'avis Favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 12/01/2021 ;

Vu la loi sur la politique des chemins de fer du 27/04/2018 ;

Vu l'avis d'Access and Go du 03/02/2021 comportant des remarques;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants ;

- Ce projet d'hôtel aurait dû faire partie intégrante du projet du nouveau siège de la SNCB et être ainsi intégré à l'étude d'incidence associée à ce projet actuellement en cours d'instruction ;
- La SNCB aurait dû prévoir l'aménagement de ces bureaux y compris dans cet hôtel plutôt que de prévoir une rehausse du bâtiment Fonsny 47 dont le permis est en cours d'instruction et dont le gabarit est dommageable pour le quartier ;
- Il serait préférable d'étendre les bureaux de la SNCB dans cette aile du bâtiment plutôt que de prévoir un hôtel et afin de ne pas devoir rehausser l'immeuble qui abritera le siège de la SNCB. La mixité qu'apporte l'hôtel n'est pas pertinente. Cette mixité existe déjà dans la zone;
- L'hôtel engendrera des problèmes de mobilité à cause des livraisons diverses et du flux des autocars et taxis ;
- Le trottoir sera encombré par les volumineuses poubelles deux jours par semaine ;
- Le taux d'occupation des hôtels a chuté en 2020 et le rapport d'incidence se basant sur des données de 2019 aurait donc dû être actualisé ;
- La fonction d'Hôtel n'apporte pas de dynamique de vie dans ce quartier qui en aurait besoin ;
- Il y a suffisamment d'hôtels dans le quartier ;
- Le projet est à saluer en ce qu'il participe à la conservation, à l'amélioration et à la revitalisation du patrimoine ferroviaire saint-gillois ;
- Les charges devraient être investies aux bénéfices des habitants du quartier (ex : rénovation des habitats et des intérieurs d'ilots) ;
- La fonction d'hôtel est cohérente avec la localisation du site ;
- Il faudrait aménager un rooftop accessible à tous les habitants ;
- Il faudrait prévoir un HoReCa de type durable ;
- La gestion des eaux de pluies est très insuffisante ;
- La parcelle est peu adaptée à l'aménagement d'un Hôtel du fait de la proximité du chemin de fer et des bruits



et vibrations que cela génère ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment administratif datant de 1958 ; qu'il fait partie de l'ensemble des bâtiments de la gare du Midi ; qu'il a été aménagé en bureaux pour la SNCB ;

Considérant que ce bâtiment est repris à l'inventaire du Patrimoine Architecturale de Bruxelles, attirant ainsi l'attention sur la qualité architecturale de ces constructions et sur l'intérêt qu'elles apportent à la collectivité et la mémoire du lieu ;

Considérant que les bâtiments actuels de la gare du Midi ont été inaugurés en 1958 à l'occasion de l'exposition Universelle, remplaçant ainsi la première gare du Midi construite en 1869 ; que la construction de cette 2^{ème} gare découle de la réalisation en 1952 de la jonction ferroviaire directe entre la gare du Nord et celle du Midi ; que cette jonction a eu des conséquences, engendrant l'accroissement du trafic, la multiplication des voies et leur exhaussement de 6 mètres, imposant ainsi une reconstruction de la gare du Midi ; que ce sont les architectes Adrien et Yvan Blomme et Fernand Petit qui ont été sélectionnés en 1936 lors d'un concours pour construire cette 2^{ème} gare, passant de six à dix-huit voies et devenant ainsi plus importante que celle du Nord qui n'en compte que douze ; que cette nouvelle gare a été construite entre 1939 et 1958 dans une architecture d'ensemble de style moderniste ; qu'elle est composée d'une partie ferroviaire, d'une partie routière, de viaducs, d'un portique, d'un tri postal et de bâtiments administratifs ;

Considérant que la demande porte sur une partie du bâtiment administratif n°49 ; que c'est un vaste bâtiment de sept niveaux (R+6+étage technique en toiture).

Que les cinq premiers étages sont pris dans un encadrement saillant en béton, dans lequel s'inscrivent des baies et leur allège composée d'un jeu de briques saillantes ; que le dernier étage est traité en attique avec des étroites baies rectangulaires ;

Que le dispositif d'entrée du bâtiment est marqué en façade par un auvent reposant sur des pilastres disposés de biais, se déployant sur une longueur de neuf travées et sur une hauteur de deux niveaux ;

que cet encadrement met en avant de grandes ouvertures au 1er étage afin de valoriser l'espace qui s'y trouve derrière ; que l'entrée même du bâtiment, composée de plusieurs doubles portes vitrées, est suggérée par deux pans arrondis en briques de verre, incitant ainsi le mouvement vers l'intérieur du bâtiment ;

Qu'à l'intérieur l'espace d'entrée est marquée par un grand escalier principal inscrit dans un cercle composé de parois en pavés de verre ; qu'il est conçu d'une simple volée au départ, et se divise ensuite en deux pour atteindre le 1er étage ; que cet escalier constitue le plus bel ouvrage de l'édifice ;

Considérant que 3 autres escaliers encagés relient le couloir central de chaque étage et assurent les liaisons verticales entre les niveaux ainsi que l'évacuation de secours ; que deux de ces escaliers, situés de part et d'autre de l'escalier principale, sont vastes et jouissent d'un éclairage naturel via des pavés de verre ; que la qualité spatiale qu'offrent l'ensemble de ces escaliers est une des caractéristiques de cet immeuble ; que les ascenseurs existants se situent au centre de ces deux escaliers ;

Considérant que le bâtiment est composé de plateaux libres dont la structure est conçue avec des rangées de colonnes portantes parallèles aux façades (entre-axe de 4m50) ; que l'aménagement de bureaux a engendré le cloisonnement de tous ces niveaux ; mais qu'au 1^{er} étage un vaste espace ouvert se libère derrière les grandes baies vitrées de la façade avant ; que cet espace est décoré avec des carreaux de céramique vert d'eau et noir ;

Considérant qu'aujourd'hui le bâtiment est abandonnée et désaffecté ; que son inoccupation engendre la dégradation de son patrimoine ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte sur la rénovation d'une partie du bâtiment situé avenue Fonsny n°49, avec un changement d'affectation de bureau en un hôtel de 231 chambres avec un restaurant ; que ce projet se développe seulement sur les 2/3 de la partie gauche du bâtiment n°49, engendrant ainsi sa division pour rendre cette partie indépendante ;

Que le projet s'inscrit dans le cadre de la requalification globale du site comprenant la construction du nouveau siège de la SNCB ; que néanmoins, ce projet d'hôtel est autonome par rapport au projet du nouveau siège de la SNCB ;

Que la réaffectation de ce bâtiment inoccupé permet la rénovation de l'immeuble tout en respectant sa situation existante (gabarit, emprise au sol, aspect extérieur, son style architectural) ;



Considérant que la partie concernée par le projet a une superficie d'environ 1310 m²; que la division de cet immeuble est marqué à l'extérieur par l'encadrement en béton de l'entrée du bâtiment et un joint de dilatation existant en façade avant ; que malgré cet division de l'immeuble en deux affectations la rénovation des façades et le remplacement des châssis se feront en stricte concertation entre les travaux pour le Siège de la SNCB et ceux pour l'hôtel ; que l'objectif est de conserver l'unité visuelle de l'immeuble en retrouvant ainsi son aspect d'origine ; que les nouveaux châssis isolants sont installés en respectant les proportions et le dessin d'origine ; que les pavés de verre arrondis de l'entrée sont remplacés par des vitrages courbes afin d'y apporter une transparence visuelle à l'accueil de l'hôtel; qu'à rue les pavés de verre de l'escaliers de secours sont rénovés, ainsi que ceux des escaliers situés en façade arrière ;

Considérant que les escaliers présents à l'intérieur constituent des éléments caractéristiques du bâtiment, reflétant l'architecture moderne de cette époque ; que leurs qualités spatiales correspondent aux escaliers généreux et confortables que l'on trouve dans les hôtels, pouvant ainsi accueillir du public ; qu'ils ont un rôle important dans l'aménagement de l'hôtel ; que leur rénovation prend en compte leur caractère patrimoniale en respectant leur dessin d'origine.

Qu'hormis l'escalier principale de l'entrée allant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, les autres escaliers distribuant tous les niveaux s'adaptent aux normes d'incendie actuelles pour conserver leur rôle d'escalier de secours ; que le concept de distribution du couloir central d'origine est maintenu et convient parfaitement aux couloirs de distribution des chambres d'un hôtel ; que la lumière naturelle pénètre dans ces couloirs via les cages d'escaliers ;

Considérant que les ascenseurs existants sont condamnés ; que leur trémie refermée est conservée pour en faire des gaines techniques verticales permettant de relier la ventilation au local technique en toiture ; qu'ainsi deux nouveaux ascenseurs sont réalisés dans une nouvelle trémie située à côté de la cage d'escalier de droite ;

Considérant que le projet propose aussi l'aménagement d'un restaurant et d'un espace « lobby » au rez-de-chaussée ; que le choix du restaurant situé au rez-de-chaussée participe à la volonté d'animer le rez-de-chaussée du bâtiment, permettant aussi de contrôler les accès et de gérer au niveau logistique les livraisons à la cuisine située au rez-de-chaussée ; que la création d'un restaurant engendre la transformation des fenêtres au rez-de-chaussée en portes-fenêtres ;

Considérant que le projet propose différents types de chambres afin d'en faire un « hôtel urbain » plus « accessible » ; que la chambre standard est compacte et classique dans son organisation ; que les autres configurations permettent d'avoir des aménagements plus diversifiés (9 chambres familiales, 5 jumelées, 32 disposant de plus d'espace) ; qu'une chambre PMR pour 20 chambres doit être prévu dans un hôtel, engendrant ainsi la réalisation d'au moins 12 chambres PMR dans le projet ; que le projet prévoit au total 231 chambres, qu'elles sont réalisées en respectant la modulation d'origine à savoir 150 cm par module de fenêtre soit des chambres de 2 ou 3 modules (300 cm ou 450 cm d'entre-axes) ;

Considérant que des travaux importants sont envisagés pour répondre aux conditions de confort thermique, acoustique et vibratoire ;

Que les tests faits sur place ont révélé que le bâtiment subissait des vibrations au passage des trains et que cela augmentait en montant dans les étages ; que pour atteindre la qualité attendue, les travaux de rénovation prévoient la démolition du cloisonnement maçonné des bureaux et le dégagement complet des plateaux (à l'exception des escaliers) afin de pouvoir réaliser une dalle flottante sans contact avec la structure ;

Qu'actuellement il n'y a aucune isolation thermique dans l'immeuble ; que la solution retenue pour maintenir intégralement l'aspect rénové des façades est une isolation complète par l'intérieur ; que cette technique associée à celle de la dalle flottante permet d'obtenir le confort nocturne souhaité pour préserver le sommeil des visiteurs ;

5/ Motivations :

A/ Changement d'affectation

Considérant que le projet d'ensemble s'inscrit dans le périmètre de revitalisation urbaine et repris comme pôle de développement prioritaire pour la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que le bâtiment n'est plus utilisé depuis plusieurs années ; qu'il est dans un état de dégradation dû à son inoccupation; que c'est un bâtiment patrimoniallement intéressant, inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architecturale ; qu'il nécessite d'être restauré ; que la réalisation d'un nouveau projet dans l'un des bâtiments de la gare du Midi, l'engage à respecter le patrimoine de cet ensemble en lui trouvant une nouvelle affectation compatible avec le bâti existant et avec son contexte qui est celui d'une gare (rapport immédiat des quais et du passage des trains) ; que cela permettra de lui redonner vie, en réanimant ainsi ce quartier ;



Considérant que la parcelle est reprise en zone administrative au PRAS ; que cette zone permet d'accueillir un hôtel (prescription particulière 7.1 : Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public) ; que le changement d'affectation de ce bâtiment administratif en un hôtel, lui donne l'opportunité d'être restauré tout en lui trouvant un nouvel usage en corrélation avec l'activité de la gare ;

Que les objectifs du futur PAD MIDI suivent la volonté de revitaliser l'ensemble du quartier de la gare du Midi afin d'améliorer son cadre de vie et de lui donner un statut de porte d'entrée de la ville de Bruxelles ; que le projet d'un hôtel attenant au complexe de la gare, redynamisée par le projet du siège de la SNCB, s'intègre de façon cohérente dans ce nouvel ensemble ; que sa localisation devient un atout pour le développement de l'hôtel ;

Considérant que l'aménagement de logements permanent se heurte à plusieurs problèmes ; que l'aménagement à long terme d'espaces de vie ou de chambres du côté des voies ferrées n'est pas du tout qualitatif pour de l'habitation ; que des tests de nuisances acoustiques et vibratoires ont été réalisés mettant en évidence que les vibrations émises par l'activité de la gare sont incompatibles avec de l'habitat de longue durée ; qu'autoriser l'ouverture de fenêtres de ce côté-là est impensable ; que le bâtiment n'a pas de sous-sol pour y intégrer des caves, des garages, des emplacements vélos nécessaires aux logements ; qu'il n'y a pas de jardins ou espaces extérieurs dans le bâtiment et qu'il n'est pas possible de réaliser des terrasses ni du côté des voies ferroviaires pour des raisons de sécurité et de bruit, ni du côté Fonsny pour ne pas atteindre au patrimoine du bâtiment ; que ces espaces extérieurs sont essentiels dans un logement pour le bien-être des occupants ;

Considérant que la fonction d'un hôtel où l'occupation de l'espace par les visiteurs est limitée dans le temps répond mieux au contexte du bâtiment existant ; qu'ainsi les châssis ne doivent pas forcément être ouvrants ; que la nécessité d'espace extérieur n'est pas applicable ; que les études et tests réalisés montrent qu'une solution technique de nouveaux planchers « flottants » sur matelas et ressorts absorbants, ramènent les nuisances vibratoires à un niveau acceptable pour du logement de très courte durée ; qu'ainsi les conditions de confort compatibles avec les conditions de sommeil de type hôtelier sont garanties ;

Considérant que ce projet d'hôtel et restaurant participe davantage à renforcer la mixité de la zone qu'un projet prévoyant des bureaux ;

B/ Le rez-de-chaussée.

Considérant que l'aménagement existant du rez-de-chaussée est très cloisonné ; que la façade arrière butte contre le tablier des quais et ne reçoit comme lumière naturelle que celle qui transperce les parois de pavés de verre de l'escalier rond ;

Que la façade avant est constituée de petites fenêtres avec des allèges hautes, de deux parois courbes de pavés de verre, le tout enchâssé dans un mur de soubassement massif en pierre bleue ; que pour intégrer dans ce rez-de-chaussée des espaces d'accueil chaleureux, des espaces communs généreux et qualitatifs pour un hôtel, il est prévu dans le projet de décroisonner les espaces intérieurs et d'ouvrir le rez-de-chaussée vers l'espace public afin d'inviter les visiteurs à entrer ;

Que notamment les cloisons autour de l'escalier principal sont enlevées afin de le remettre en valeur, ouvrant ainsi la « cour intérieure » située derrière ; qu'une nouvelle paroi vitrée est réalisée dans le plan de la façade arrière pour fermer cette cour intérieure, permettant ainsi d'étendre le rez-de-chaussée où un espace lounge et internet sont mis en place ; que l'apport de lumière naturelle est visible dès l'entrée augmentant ainsi la profondeur utile de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que malgré le geste architectural monumentale qui signale le dispositif d'entrée, le rez-de-chaussée de l'immeuble existant reste fortement fermé ;

Considérant que l'entrée principale est marquée par deux murs courbes composés de pavés de verre ; que cela avait été mis en place à l'époque pour laisser passer la lumière naturelle sans avoir de vue directe à l'intérieur ; que pour ouvrir l'espace d'accueil de l'hôtel au rez-de-chaussée le projet propose de créer une transparence entre l'espace public et l'intérieur du bâtiment en remplaçant ces murs courbes de pavés de verre par des châssis cintrés renforçant ainsi le contrôle social et le lien avec la réception ;

Qu'il est cependant regrettable de supprimer de la façade avant ces murs de pavés de verre, qui sont des éléments d'origine faisant partie intégrante de la composition architecturale du bâtiment ;

Qu'il est également regrettable de constater que le châssis cintré de droite apporte une transparence sur un local administratif cloisonné ;



Que dans cette volonté d'ouvrir visuellement le rez-de-chaussée il est dommage que l'ensemble des doubles portes vitrées existantes soient remplacées par une seule double porte centrale vitrée et par des parois opaques contenant deux simples portes ;

Qu'il regrettable que l'espace de réception ne soit pas en connexion avec l'entrée ; que cela est dû à sa position et au cloisonnement du local administratif ; que cela empêche le comptoir de la réception d'avoir une vue directe sur les allées et venues de l'entrée ; que par ailleurs la vue depuis l'extérieur vers cet espace d'accueil participe à la convivialité de l'entrée ;

Considérant que ce rez-de-chaussée comprend un espace de restauration-lounge ainsi que des locaux de service (cuisine, sanitaires et des locaux pour le personnel) ; que la cuisine est située derrière le restaurant ; qu'elle est conçue pour respecter les normes et, notamment, pour respecter les flux propres et sales ; que les accès pour le personnel, les fournitures, les livraisons et l'évacuation des déchets sont réalisés par la double porte située à l'extrémité gauche de la façade avant, correspondant aussi à la sortie de secours ;

Considérant qu'un local poubelles et des locaux pour les déchets de cuisine sont prévus au rez-de-chaussée ; Considérant que l'espace buffet semble trop petit pour un hôtel de cette capacité ; que les doubles portes de part et d'autre apparentent cet espace buffet à un lieu de passage ;

Que le couloir séparant l'espace buffet et le restaurant ne semble pas nécessaire ; qu'il a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en conséquence ou de justifier la présence de ce couloir ;

Considérant que les espaces de restauration (breakfast, déjeuner, diner et bar) de l'hôtel se déploie au rez-de-chaussée le long de la façade avant dans une grande salle rectangulaire de 166m² ; qu'elle est conçue comme un espace polyvalent dont l'aménagement varie selon les moments de la journée ; que son aménagement au rez-de-chaussée permet une flexibilité dans la gestion du restaurant (cuisine, locaux techniques, accès livraisons) ; qu'en façade avant les allèges des fenêtres existantes sont démolies pour les transformer en portes-fenêtres vitrées afin d'ouvrir le restaurant vers la rue créant ainsi une dynamique d'échange entre le trottoir et l'intérieur ;

Considérant qu'il est nécessaire que le restaurant soit accessible à tout le monde et pas seulement aux clients de l'hôtel, de manière à assurer l'animation de ce rez-de-chaussée et la convivialité depuis l'espace public ;

Que l'aménagement intérieur de cette grande salle rectangulaire de 166m² devrait être pensé et dessiné pour mieux comprendre la fonctionnalité de cet espace et son interaction avec l'extérieur ;

Considérant que l'aménagement d'un autre espace de restauration au 1er étage pourrait être envisagé derrière les grandes baies vitrées obliques au-dessus de l'entrée ; que l'installation d'un restaurant à cet étage amènent la contrainte d'installer des monte-charges connectés à la cuisine et aux locaux techniques, situés au rez-de-chaussée pour faciliter leur utilisation ;

Considérant qu'il est prévu dans le projet d'aménager une dalle verdurisée sur la cour anglaise située à l'arrière du bâtiment. Que cet espace est situé en zone de chemin de fer ;

Que toutefois, la prescription générale 0.2 du PRAS prévoit que « la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert » ;

Que la demande est également conforme à la prescription particulière 9.1 du PRAS et que le motif de mesures particulières de publicité relatif à cette prescription est donc nul et non avenu ;

C/ Le 1^{er} étage

Considérant qu'en arrivant au 1er étage depuis l'escalier principal, une grande surface libre se dégage devant les grandes baies vitrées obliques, penchées vers la rue, dominant ainsi l'espace public ;

Que son expression est marquée en façade, activant ainsi le 1er étage du bâtiment ; qu'à l'origine cet espace était pensé pour être ouvert en lien visuel avec l'espace public ;

Que le projet prévoit de cloisonner cette surface pour en faire des chambres ; que cela crée un problème d'intimité entre celles-ci et la rue ; que cette surface est propice à l'aménagement d'espaces ouverts communs rattachés au service de l'hôtel (tels que des espaces de détente/de lecture, bar de l'hôtel avec billards et jeux, espace de jeux pour enfants, salle de sport, ou salle polyvalente pouvant accueillir des événements extérieurs du type espace d'exposition /conférence, ect...) ; qu'une diversité des espaces communs apportant des activités multiples au sein de l'hôtel améliore la qualité des services proposés et ainsi l'appropriation des lieux par les usagers ; que cela rend l'architecture fonctionnelle et dynamique dans le bâtiment ;

Que la création d'un espace activé derrière ces grandes baies vitrées, améliore également l'animation de la rue ; que cela est d'autant plus vrai que le rez-de-chaussée reste très fermé à certains endroits ;



Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de conserver le carrelage mural couleur vert d'eau et noir caractéristique de cet espace ;

D/ Les chambres aux étages R+2 à R+6

Considérant que le projet propose différents types de chambres (chambres standards / chambres PMR / chambres familiales avec 1 lit enfant / chambres avec un petit salon et bureau intégrés) ;

Que certaines de ces chambres sont assez exiguës du fait de la structure existante du bâtiment ; que l'aménagement de certaines chambres ne sont pas qualitatives avec des salles de bains trop petites et peu fonctionnelles ;

Que la suppression des chambres derrière les grandes baies vitrées du 1er, nécessite de déplacer ces chambres de plus grande capacité ailleurs, que notamment les deux chambres situées à l'extrême gauche à côté de l'ascenseur 1 pourrait être fusionnées ;

E/ Façade arrière

Considérant qu'en façade arrière, au 2ème étage, un dispositif de « ventelles » en aluminium thermolaqué, protège l'intimité des chambres des vues directes qu'il y a depuis les voies ferrées situées à la même hauteur ; que ce système assombri fortement l'éclairage naturel des pièces ; que cet élément alourdi l'expression de la façade, ressemblant à une grille d'aération géante ; que cela n'est pas qualitatif et ne s'intègre pas dans l'ensemble de cette façade, dont son patrimoine doit être respecté ; qu'un système de verre sablé remplaçant le vitrage transparent des fenêtres de ces chambres est une solution moins invasive et impactante dans l'expression de la façade, tout en permettant l'apport de lumière naturelle aux chambres sans y avoir de vues ;

Que le nouveau projet du siège de la SNCB veut faire de la gare du Midi la porte d'entrée de la ville, à l'image de la Capitale de l'Europe ; que les façades arrière des bâtiments de la gare sont aussi importantes que les façades avant, visibles depuis les trains par tous les visiteurs/touristes venant de l'étranger ;

F/ Incidences du projet

Considérant que l'immeuble ne possède pas de sous-sol, pas d'espace extérieur et que la toiture ne permet pas structurellement l'aménagement d'une citerne ;

Considérant que l'hôtel ne prévoit pas de parking ; que c'est un bâtiment existant ; que le profil type du client est un visiteur venant à Bruxelles en train ; que le rapport d'incidences ne relève pas d'impact significatif sur la mobilité ;

Que les mesures prises par le demandeur pour réduire l'impact du projet sur la mobilité sont les suivantes :

- La création d'un emplacement de livraison en voirie à proximité directe de l'entrée de service;
- Un accès séparé pour les livraisons et les membres du personnel ;
- La mise à disposition d'un local vélo de 12 emplacements au rez-de-chaussée de l'hôtel pour les membres du personnel ;

Considérant que le rapport d'incidences relève que :

"Les livraisons vers le site du projet étant supposées groupées et optimisées, les flux seront relativement limités avec une estimation maximaliste de 3 à 5 livraisons par jour entre 6 et 11 heures, soit un maximum de deux déplacements par heure. Une telle augmentation de trafic de camions est négligeable et ne générera cependant pas de nouveau problème de circulation en voirie."

Cependant qu'il y a lieu de faire en sorte que les livraisons de marchandises et les déposes de personnes, n'aient pas d'influence sur le trafic à proximité et n'entraînent pas de nuisances sonores pour les riverains ;

Avis Favorable à conditions de :

Le rez-de-chaussée

- Conserver les murs courbes de pavés de verre qui marquent l'entrée du bâtiment ;



- Conserver la transparence initiale de l'entrée principale avec des portes et des parois vitrées;
- Ouvrir d'avantage le rez-de-chaussée en privilégiant un découloignement plus important au niveau de l'espace administratif et réception ou en déplaçant la réception ;
- Revoir au rez-de-chaussée l'aménagement de l'espace "buffet" et supprimer ou justifier la présence du couloir situé à sa gauche ;
- Rendre accessible le restaurant à tout le monde et non pas seulement aux clients de l'hôtel, de manière à assurer l'animation de ce rez-de-chaussée et la convivialité depuis l'espace public ;
- Dessiner l'aménagement intérieur du restaurant pour mieux comprendre la fonctionnalité de cet espace et son interaction avec l'extérieur ;

Le 1^{er} étage

- Supprimer les chambres situées derrière les grandes baies vitrées du 1^{er} étage au-dessus de l'entrée pour y installer des espaces ouverts communs plus propices à cet espace et rattachés au service de l'hôtel (tels que des espaces de détente/de lecture, bar de l'hôtel avec billards et jeux, espace de jeux pour enfants, salle de sport, ou salle polyvalente pouvant accueillir des événements extérieurs du type espace d'exposition /conférence);
- Étudier la possibilité de conserver le carrelage mural couleur vert d'eau et noir caractéristique de cet espace ;

Les chambres

- Étudier la possibilité de fusionner certaines chambres peu fonctionnelles pour permettre des unités plus grandes, pouvant ainsi remplacer les chambres supprimées derrière les grandes baies vitrées du 1^{er} étage (notamment les chambres situées à l'extrême gauche des plans près de l'ascenseur n°1) ;

Façade arrière

- Retirer le dispositif de « ventelles » en aluminium thermolaqué situé au 2^{ème} étage en façade arrière et trouver une solution plus adéquate qui s'intègre à cette façade (par exemple en remplaçant le vitrage transparent des fenêtres de ces chambres par du verre sablé, permettant ainsi l'apport de lumière naturelle sans y avoir de vues) ;

Mobilité

- Obtenir l'accord de Bruxelles Mobilité pour la création de l'emplacement de livraison ;
- Faire en sorte que les livraisons de marchandises et les déposes de personnes, n'aient pas d'influence sur le trafic à proximité et n'entraînent pas de nuisances sonores pour les riverains ;

Divers

- Respecter la loi sur la politique des chemins de fer ;

Personnes à mobilité réduite

- La rampe d'entrée doit permettre la présence d'une aire de rotation libre de 150 cm de diamètre en dehors du débattement de la porte d'entrée.
- La toilette PMR de l'accueil doit être équipée de barres d'appui et tant la porte de la toilette que celle du sas doit présenter une largeur de libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm et être desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte.
- Les chambres PMR sont conformes à la condition que la douche ne comprend pas de paroi de séparation et est de plain-pied car l'espace est également l'aire de transfert de la toilette. Les équipements PMR doivent également être placés.