



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 février 2022**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 februari 2022**

SONT PRESENTS :  
ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/Voorzitster:**

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

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquézy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** Mme. Debouche

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

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



## ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-313</b> : modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement du 3e et 4e étages / het wijzigen van de binneninrichtingen, de inrichting van structurele werken en van terrassen voor de woning van de derde en vierde verdiepingen : Rue Fernand Bernier 45</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Alessandro Fontanella</p>
Point 3. 09:40	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-318</b> : modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en de inrichting van terrassen : Rue Egide Walschaerts 23</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Madame Delphine Sellami</p>
Point 4. 10:05	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-221</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / et wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume et het aanleggen van een terras : Rue de Pologne 3</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur et Madame François et Manon VACARISAS-KLEYNJANS</p>
Point 5. 10:30	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-309</b> : Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Chaussée de Waterloo 249</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Laurent DELBAR</p>
Point 6. 11:00	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-295</b> : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume en het plaatsen van een terras : Rue Egide Walschaerts 42</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Dominique Colin</p>
Point 7. 11:25	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-266</b> : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : Chaussée de Charleroi 231</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Jean Fadi</p>
Point 8. 11:45	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-303</b> : Modifier le volume, la répartition et l'aménagement des logements, aménager une terrasse et un escalier en intérieur d'îlot / Het wijzigen van het volume, van de indeling en de inrichting van de woningen, het inrichten van een terras en een trap binnen het huizenblok : Rue Antoine Bréart 97</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Madame Marie-Julie Declerck</p>
Point 9. 12:10	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2020-226</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het wijzigen van het volume : Rue Joseph Claes 103</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Vincent Voisin</p>
Point 10. 13:30	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-192</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden : Rue Alfred Cluysenaar 62</p>



	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame De Kerchove Sarah et Monsieur De Hemptinne Thomas
Point 11. 13:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-1</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, créer une lucarne, aménager une terrasse et ajouter un volume en façade arrière, modifier la façade avant, effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het plaatsen van een dakkapel, een terras en een nieuwe volume aan de achtergevel, het aanpassen van van de voorgevel, het uitvoeren van ruwbouwwerkzaamheden : Rue du Fort 64  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pardip Kumar SHARMA
Point 12. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-308</b> : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder met wijzigen van het volume en inrichting van structurele werken : Rue de Rome 31  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefano CAPODAGLI
Point 13. 14:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-254</b> : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de librairie à café, modification des aménagements intérieurs et modification du volume / het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van boekhandel tot café, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume : Parvis Saint-Gilles 26A  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Rocky Pompadour - S.R.L. (Lacour)
Point 14. 15:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2021-30</b> : Réaménager le service de catering pour trains internationaux; construire un nouveau bâtiment rue de France; modifier la voirie; abattre un arbre en voirie régionale / Herinrichting van de cateringdienst voor internationale treinen; bouw van een nieuw gebouw in de Frankrijkstraat; aanpassing van de rijweg; kappen van een boom op de regionale rijweg : Rue de France 40  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (De Greef Rembert)
Point 15. 15:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Exploitation d'un immeuble de logements, magasin et bureaux / Uitbating van een woongebouw, winkels en kantoren : Chaussée de Charleroi 233  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : KORAMIC REAL ESTATE - S.A.
Point 16. 15:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2021-27</b> : Réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot / Hergebruik van het terrein van de Paul Cousin garage - Gedeeltelijke afbraak/verbouwing, transformatie en uitbreiding van het gebouw Charleroisteenweg233-239 - afbraak/verbouwing van het gebouw aan de Morisstraat 24-30 - bouwen van een gebouw aan de Morisstraat 14 - Gedeeltelijke afbraak en transformatie van de gebouwen in het binnenste van het blok : Chaussée de Charleroi 233 - 239  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : KORAMIC REAL ESTATE



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 **PU2021-313** : modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement du 3e et 4e étages / het wijzigen van de binneninrichtingen, de inrichting van structurele werken en van terrassen voor de woning van de derde en vierde verdiepingen

**Rue Fernand Bernier 45**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Alessandro Fontanella

N° dossier : PU2021-313 / 13/AFD/1822778

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 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 sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
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 - hauteur)

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement au 2<sup>e</sup> étage, 1 logement aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement des 3e et 4e étages et plus précisément :

- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe gauche au 3<sup>e</sup> étage et une terrasse sur la toiture de l'annexe droite au 4<sup>e</sup> étage avec placement d'un brise-vue vers le mitoyen de gauche et d'un escalier reliant les 2 niveaux de terrasse ;
- Rehausser la toiture de l'annexe de droite au 4<sup>e</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur et y réaliser des travaux structurels : agrandissement de la baie du séjour vers la terrasse, percement d'une baie en façade latérale de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur la perte de luminosité sur la propriété mitoyenne qu'engendrerait le placement d'un claustra de 1,90m le long de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage et sur des demandes de précisions quant à son mode de fixation ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'emplacement existant de la cuisine dans l'annexe à l'entresol nécessite de descendre un demi-niveau afin de se rendre dans le séjour, que la nouvelle configuration proposée dans la pièce avant du 3<sup>e</sup> étage en facilite l'accès ;

Considérant que la chambre d'amis en façade avant est de ce fait supprimée afin d'aménager un grand séjour traversant avec cuisine ouverte, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre le salon et la salle à manger améliore la luminosité des pièces et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le déplacement de la salle de bain initialement à l'entresol au 4<sup>e</sup> étage à proximité des chambres en lieu et place du bureau va également dans le sens d'une amélioration du confort du logement ;

Considérant qu'un espace de bureau est prévu dans l'annexe en lieu et place de la cuisine, que celui-ci présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une pièce de vie secondaire et qu'il est prévu d'améliorer l'habitabilité de la pièce en créant une large baie vitrée en façade latérale générant un éclairage naturel généreux ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au 3<sup>e</sup> étage nécessite la pose d'un brise-vue sur toute sa profondeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes, que cette nouvelle construction accentue encore plus l'enclavement de la propriété mitoyenne du n°47-47A et engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse prévue sur la toiture de l'annexe de droite nécessite une rehausse de la toiture dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour son aménagement, que sa configuration étriquée la rend peu qualitative et praticable ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant les deux terrasses ajoute une construction supplémentaire à l'extrémité du bâti existant déjà important ;

Considérant toutefois qu'un espace extérieur serait bienvenu pour un logement de relativement grande taille, que la plateforme supérieure uniquement permettrait d'aménager un espace de terrasse confortable en limitant les vues préjudiciables et l'impact sur l'éclairage des propriétés voisines ;

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

- **Ne pas aménager les terrasses telles que projetées, ni la rehausse mitoyenne ;**

**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 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 3.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-318** : modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en de inrichting van terrassen

**Rue Egide Walschaerts 23**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame Delphine Sellami

N° dossier : PU2021-318 / 13/AFD/1822890

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses  
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 207 §1.a14 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 - hauteur)

##### **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 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 : immeuble de rapport comprenant 1 logement au sous-sol et rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-16380/92 dressé le 06/11/1992 pour la couverture de la cour sans avoir sollicité l'autorisation requise ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-149) visant à modifier les aménagements intérieurs au 3<sup>e</sup> étage et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse ; que ce permis a été notifié en date du 05/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire un volume annexe au sous-sol ;
- Aménager des terrasses aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Placer un nouvel escalier interne dans le logement entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et un escalier entre le local vélos et le couloir commun et élargir la baie de la chambre au sous-sol arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que l'extension prévue au sous-sol, derrière la travée de gauche, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante dans un espace résiduel sous le volume du rez-de-chaussée et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors négligeable ;

Considérant que cette densification volumétrique s'accompagne de la démolition de l'annexe existante derrière la travée de droite du sous-sol et du rez-de-chaussée, que l'entièreté de la zone de cours et jardins actuellement pavée est prévue en surface perméable plantée, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et sont bienvenues ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol est revu en déplaçant les caves en façade avant et en les rendant accessibles via un nouvel escalier latéral depuis le hall d'entrée, que cette configuration améliore la fonctionnalité de l'immeuble ;

Considérant que le nouvel escalier interne au sein du logement permet un accès à ses parties privatives au sous-sol sans devoir passer par les parties communes de l'immeuble, que cette modification améliore l'habitabilité dudit logement ;



Considérant que les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée sont spacieuses et qualitatives, que le caractère traversant des pièces d'origine est préservé ;

Considérant que l'enclavement du sous-sol est peu propice à l'installation des chambres, en particulier la chambre principale ; qu'il y a lieu de revoir l'organisation intérieure et prévoir la chambre principale au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une chambre secondaire et un espace accessoire au logement sont plus appropriés pour le sous-sol ;

Considérant que l'élargissement de la baie dans le mur porteur de la chambre secondaire au sous-sol permet de lui offrir une superficie et un éclairage plus important ;

Considérant que la création d'une terrasse au rez-de-chaussée, annule le bénéfice de la démolition de l'annexe, tant pour l'enclavement du sous-sol que pour la densité de construction en intérieur d'îlot ;

Considérant que les terrasses aménagées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant également que les terrasses du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages se situent le long d'un mur mitoyen de très grande hauteur permettant de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines, qu'un dispositif est prévu afin de ne pas générer de vues obliques sur lesdites propriétés ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant en respectant les caractéristiques d'origine, qu'il y aura cependant lieu de strictement s'y conformer au niveau des parties ouvrantes et de prévoir des châssis comportant 3 parties ouvrantes pour la travée centrale ;

Considérant que la suppression de la grille de protection de la fenêtre de cave, réalisée sans autorisation, dénature la typologie de la façade ;

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

- Prévoir la chambre principale au rez-de-chaussée
- Supprimer la terrasse au RDC ;
- Ne prévoir qu'une chambre secondaire au sous-sol et réserver la pièce centrale à un local accessoire au logement ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (respect des parties ouvrantes) ;
- Prévoir une grille similaire à la situation d'origine pour la fenêtre de cave côté rue ;
- Réaliser les travaux dans les 12 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme en vertu de l'article 192 du CoBAT ;

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).

Les dérogations à 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 4.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-221** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / et wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume et het aanleggen van een terras

**Rue de Pologne 3**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur et Madame François et Manon VACARISAS-KLEYNJANS  
N° dossier : PU2021-221 / 13/AFD/1793863

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 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 sur les bâtisses

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 :  
 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)  
 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 - hauteur)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art. 4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :**

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Passer d'un duplex 3 chambres à un 4 chambres au niveau des combles
- Construire un escalier entre le 3<sup>e</sup> étage et les combles
- Agrandir et déplacer des baies en façade arrière aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture
- Rehausser la façade arrière
- Aménager une terrasse à l'arrière du 4<sup>e</sup> étage

Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements intérieurs visant l'ajout d'une chambre supplémentaire densifient fortement le logement et n'améliorent pas les qualités spatiales des chambres déjà existantes en ce qu'elles sont réduites au strict minimum de leurs superficies ;

Considérant que cette nouvelle configuration engendre l'ajout d'une fenêtre de toiture au versant avant en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ces dernières ne sont plus axées aux baies des étages inférieurs altérant ainsi la composition de la façade ;

Considérant que l'ajout d'une chambre supplémentaire engendre la suppression du bureau au 3<sup>e</sup> étage pour le placer sous les combles et que celui-ci déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est insuffisante pour une telle pièce considérée comme habitable ;

Considérant que la modification du volume en façade arrière se traduit par une rehausse de celle-ci pour la création d'une lucarne dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur est trop importante et d'une saillie sur les deux niveaux dénaturant fortement le gabarit de la bâtisse ;





Considérant que le bâtiment est exceptionnellement haut, qu'il se trouve juxtaposé à une dent creuse, à un bâtiment d'angle de gabarit moins important et qu'une telle modification de volume engendre un impact non négligeable sur l'ensemble de son environnement bâti ;

Considérant que les nouvelles ouvertures de baies en façade arrière améliorent l'apport en lumière pour les espaces habitables concernés mais que de telles ouvertures dénaturent également le gabarit du volume et peuvent porter préjudice en termes de nuisances visuelles par rapport aux propriétés voisines, au vu de la promiscuité des constructions implantées à l'angle de l'îlot (situées trop proches de la limite mitoyenne) ;

Considérant qu'une amélioration de l'éclairage en façade arrière pourrait se faire par le biais d'autres moyens et que les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ont été octroyées pour la situation existante au vu de la qualité spatiale que présentent déjà les espaces du logement ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse modifie également le volume, déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur est plus importante que les bâtiments voisins les plus hauts et qu'une telle position en promontoire serait susceptible de causer diverses nuisances en intérieur d'îlot, que les vues depuis celle-ci sont fortement préjudiciables au voisinage ;

Considérant que dès lors, l'ensemble des interventions projetées ne rencontre pas les critères nécessaires au bon aménagement des lieux ;

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

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

#### Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-309** : Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen  
**Chaussée de Waterloo 249**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent DELBAR  
N° dossier : PU2021-309 / 13/AFD/1822267

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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 :

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

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - lucarnes)



## **Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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

art. 7 (Gabarit des constructions)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 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 par défaut 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 destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et à aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 3 logements : un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Passer d'un rez-de-chaussée commercial à un logement
- Privatiser la cage d'escaliers commune sur le palier du 1<sup>er</sup> étage pour le logement 3
- Rétablir une zone de cours et jardins (suppression de la cour vitrée)
- Créer un nouveau volume d'accès à la chambre du rez-de-chaussée
- Créer une lucarne au 3<sup>e</sup> étage
- Poser des volets aux fenêtres du rez-de-chaussée
- Ouvrir des baies
- Aménager un balcon au 1<sup>er</sup> étage
- Aménager une terrasse au demi-niveau entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage sur la toiture plate du volume annexe

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la situation du rez-de-chaussée (quasiment de plain-pied avec la voirie, présentant une ancienne devanture commerciale, accès direct depuis la rue) est peu propice à la viabilité d'un logement et que cette situation n'est pas optimale pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles, à plus forte raison le long de la chaussée de Waterloo présentant une forte fréquentation et un trafic important dont plusieurs lignes de bus ;

Considérant que ce logement ne bénéficie que d'un petit espace extérieur à l'arrière, que le séjour cuisine est mono orienté vers la voirie et que les espaces sont étriqués en ce que le séjour / cuisine présente une superficie d'à peine plus de 28 m<sup>2</sup>, la chambre comptabilise un espace inexploitable (couloir de circulation) pour atteindre les 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale implique la privatisation de la cage d'escaliers au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette division permet de créer deux appartements d'une chambre et un appartement de deux chambres que cette proposition ne rencontre pas la volonté communale et régionale de préservation et d'amélioration des qualités résidentielles et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la demande vise à démolir la cour couverte, que cette démolition permet de rétablir une surface perméable végétalisée et qu'elle participe donc à dé-densifier un intérieur d'îlot fortement bâti et que cette suppression de couverture de cour est indispensable au changement de destination du commerce en logement ;

Considérant la construction d'un nouveau volume qui permet d'accéder à la chambre de l'annexe, que ce nouveau volume déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la parcelle est construite au-delà des ¾ de sa surface ;

Considérant que la chambre de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage présente une importante dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes minimales de superficie (10,28m<sup>2</sup><14m<sup>2</sup>) ;

Considérant de plus que l'échappée verticale de l'accès à cette chambre n'est pas suffisant et est très inconfortable (de l'ordre de 1,60 m) ;



Considérant que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur au-delà des ¾ de la parcelle), que le recul par rapport au voisin de droite n'est pas suffisant pour limiter les vues depuis celle-ci ;

Considérant que la lucarne, que la demande vise à régulariser, n'est pas conforme à l'article 6 (toiture) Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4,65m > 4,03m) ;

Considérant cependant que cette lucarne améliore l'habitabilité des combles et permet à la chambre de bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'une hauteur sous plafond de 2,50 mètres ;

Considérant que la modification de la volumétrie en façade arrière ne dénature pas la morphologie de l'immeuble et qu'elle a un impact limité sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette lucarne est déjà présente sur les images satellites datant de 1987 et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que la terrasse sur la toiture plate de l'annexe est également en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur au-delà des ¾ de la parcelle), que toutefois elle s'implante le long d'un haut mitoyen, présente un recul suffisant par rapport au voisin de droite et que son impact sur le voisinage est limité, qu'elle permet à un logement de deux chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que le duplex supérieur est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant que la remise en état de la façade est bienvenue, tant du parement que des menuiseries, qu'elle permet une revalorisation de cette façade patrimoniallement intéressante ;

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

- Ne pas aménager de logement au rez-de-chaussée
- Revoir l'aménagement du logement du 1<sup>er</sup> étage de manière à se conformer au Règlement régional d'Urbanisme ;
- Supprimer la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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

Point 6.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-295** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume en het plaatsen van een terras  
**Rue Egide Walschaerts 42**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Dominique Colin  
N° dossier : PU2021-295 / 13/AFD/1820437

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses  
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS :**

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 9 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres dans les combles ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;
- Modifier le volume de la toiture pour y aménager une terrasse accessible depuis la cuisine ;
- Placer un garde-corps ;
- Supprimer les cheminées en façade arrière ;
- Supprimer une partie de la mezzanine existante ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

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

Considérant que la demande vise à aménager un logement 2 chambres, comme prévu dans le permis de régularisation PU2012-7, que ce dernier permis n'a pas été mis en œuvre et qu'en lieu et place de cet appartement 2 chambres, 2 appartements 1 chambre existent en situation de fait ;

Considérant que la demande vise à rétablir un logement de 2 chambres dans les combles et que ces travaux sont les bienvenus dans le sens où ils rencontrent la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles, de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la partie de la mezzanine existante du côté des pièces de vie afin de garantir une hauteur sous plafond conforme pour le séjour/cuisine ;

Considérant que la création d'une nouvelle lucarne, conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, améliore les conditions d'habitabilité de la chambre en façade arrière notamment en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant que le logement n'est pas dérogatoire au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que le logement présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant également que cette lucarne n'a pas d'impact sensible sur le voisinage malgré la configuration particulièrement enclavée de l'intérieur d'îlot et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise aussi à modifier le volume de la toiture dans le but d'aménager une nouvelle terrasse, que, par rapport au permis de régularisation PU2012-7 non réalisé, la terrasse est décalée vers le mitoyen de gauche, que cette disposition est préférable et que les nouvelles proportions de cette terrasse permettent un aménagement intérieur plus rationnel des pièces de vie ;

Considérant que les évacuations des chaudières et des hottes en toiture sont conformes à 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**



**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2021-266** : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel  
**Chaussée de Charleroi 231**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Jean Fadi  
 N° dossier : PU2021-266 / 13/AFD/1800599

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - « Quartier de l'Hôtel de Ville »**

- art. 15 (Généralités)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 43 (Volets)

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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte 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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant et plus précisément :

- Modifier la division et les matériaux de la vitrine
- Placer un volet visible depuis l'espace public
- Modifier la division des châssis du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage et leur matériaux (châssis en PVC imitation bois)
- Modifier la corniche
- Modifier la porte d'entrée et l'imposte (bois ton naturel)
- Supprimer les consoles des fenêtres du 2<sup>e</sup> étage
- Ajouter un bandeau horizontal au 2<sup>e</sup> étage
- Modifier la partie basse du bow-window au 1<sup>er</sup> étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les multiples modifications apportées à la façade ;

Considérant que la nouvelle façade proposée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15 (Baies - Généralités), 19 (Fenêtres et Portes Fenêtres) et 43 (Volets) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant l'erreur de représentation dans l'élévation de la situation existante et projetée, que la façade dessinée ne ressemble pas à la façade existante visible dans le reportage photographique notamment au niveau des proportions d'impostes au rez-de-chaussée ;

Considérant que la vitrine existante en aluminium ton laiton ne s'accorde pas avec les menuiseries de la porte d'entrée et des châssis aux étages ;



Considérant qu'au vu du reportage photographique, l'imposte supérieure de la vitrine présente des proportions peu harmonieuses et ne s'aligne pas sur l'imposte de la porte contrairement au dessin de l'élévation ;

Considérant qu'un caisson à volet a été placé, qu'il n'est pas intégré harmonieusement à la façade, qu'il est visible depuis l'espace public et qu'il déroge donc à l'article 43 (Volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il serait envisageable de rétablir une imposte vitrée pour la vitrine qui s'aligne sur les dimensions de l'imposte de la porte et de rétablir un linteau continu dans la même matérialité que le reste de la façade, que ce nouveau linteau permettrait d'intégrer le volet dans la maçonnerie ;

Considérant que la vitrine en recul par rapport à l'alignement de la façade présente également une imposte (cf. reportage photographique) mais que cette imposte n'est pas visible sur l'élévation ;

Considérant que les châssis ne présentent pas de doubles cadres dans leurs impostes et que le matériau des châssis (PVC) ne permet pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant également que les châssis du 1<sup>er</sup> étage présentent une proportion d'imposte trop importante, que la division tripartite du châssis central est incongrue ;

Considérant que les châssis du 2<sup>e</sup> étage présentent une proportion d'imposte trop réduite ;

Considérant dès lors que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que les châssis et portes dérogent aux articles 15 (Baies – Généralités), 16 (portes), et 19 (Fenêtres et Portes-Fenêtres) ;

Considérant qu'un projet présentant des châssis en bois se reprochant des caractéristiques d'origine pourrait être accepté ;

Considérant que la porte d'entrée proposée ne présente pas les caractéristiques d'origine mais s'intègre harmonieusement à la façade ;

Considérant que la situation de droit (PU1952) n'a probablement pas été réalisée comme sur les plans cachetés ainsi que l'absence d'information sur les matériaux d'origine de la façade ;

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

#### Point 8.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-303** : Modifier le volume, la répartition et l'aménagement des logements, aménager une terrasse et un escalier en intérieur d'îlot / Het wijzigen van het volume, van de indeling en de inrichting van de woningen, het inrichten van een terras en een trap binnen het huizenblok  
**Rue Antoine Bréart 97**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame Marie-Julie Declerck  
N° dossier : PU2021-303 / 13/AFD/1821116

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : 25 AVENUE JEF LAMBEAUX



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

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – "Quartier de l'Hôtel de Ville"**

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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" et dans le périmètre de protection du bien sis avenue Jef Lambeaux, 25 (maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse) ;

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 (2 logements) ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la répartition et l'aménagement des logements, aménager une terrasse et un escalier en intérieur d'îlot et plus précisément :

- Construire un volume au sous-sol ;
- Aménager une terrasse sur celui-ci ;
- Construire un escalier vers le jardin depuis cette dernière ;
- Etendre le logement du rez-de-chaussée/sous-sol à la quasi-totalité du sous-sol ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 08/02/2022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-225) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements (un logement d'une chambre au rez-de-chaussée avec partie du sous-sol et un logement 2 chambres aux étages), que ce permis a été délivré en date du 09/11/2011 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle de ce permis d'urbanisme (PU2010-225), il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de volume, non-respect des normes d'habitabilité, modification de la répartition des logements, travaux structurels, etc. ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-138) a été introduite dans le but de régulariser ces modifications et d'apporter d'autres modifications à l'immeuble : modifier le volume, la répartition et l'aménagement des logements, aménager une terrasse et un escalier en intérieur d'îlot et remplacer les menuiseries de la façade avant :

- Construire un volume au sous-sol ;
- Aménager une terrasse sur celui-ci ;
- Construire un escalier vers le jardin depuis cette dernière ;
- Etendre le logement du rez-de-chaussée/sous-sol à la quasi-totalité du sous-sol ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que ce permis (PU2017-138) n'a jamais été mis en œuvre et est donc arrivé à péremption et que la présente demande correspond en tous points à ce dernier permis ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-jardin afin d'agrandir le souplex en aménageant une chambre, un bureau/dressing, une salle de bain et une buanderie au rez-de-jardin ;





Considérant que les logements ne présentent pas de dérogation au Titre II, notamment grâce au décaissement du sol qui permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50 m pour les pièces de vie du rez-de-jardin ;

Considérant qu'un local pour vélos et poussettes est prévu au niveau du sous-sol ainsi qu'un local compteurs, que l'accès aux compteurs devient très étriqué, et les locaux de rangement quasi inexistant suite à la privatisation de la quasi-totalité du sous-sol ;

Considérant que l'aménagement du 2<sup>e</sup> étage et des combles a été revu, que les combles sont désormais dédiés à un grenier et non plus une salle de jeu comme prévu dans le permis PU2010-225, que l'accès à ce dernier a également été modifié pour avoir moins d'emprise sur la superficie du 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'une terrasse ainsi qu'un escalier d'accès au jardin sont aménagés sur la toiture de la nouvelle annexe, que ceux-ci dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et engendrent des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant qu'actuellement la situation du voisin n'est pas conforme et doit être régularisée mais qu'un acte notarié concernant la servitude de vue et la constitution du mur mitoyen avec la parcelle voisine concernée par cette terrasse a été rédigée ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis qui respectent les caractéristiques d'origine et que ce retour au pristin état de la façade est le bienvenu ;

Considérant que la dérogation à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est maintenue dans le sens où les fenêtres de toiture ne sont pas alignées avec les baies des étages inférieurs, que cependant ces fenêtres de toit sont peu visibles depuis l'espace public et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières ont été rehaussés afin de respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

#### Point 9.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2020-226** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het wijzigen van het volume  
**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 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /.

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

- art. 3 (superficie minimale)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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 : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à réaliser une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et poser des fenêtres de toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 23/03/2021 libellé comme suit :

...

*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.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 01/10/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume et plus précisément :

- Modifier l'escalier d'accès au logement ;
- Modifier la toiture de la lucarne ;
- Construire une deuxième lucarne au versant arrière de la toiture ;

Considérant l'absence de réactions l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que la modification de l'escalier d'accès au logement améliore la circulation et permet l'accès à la pièce de l'annexe, que cette pièce déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa



hauteur sous plafond (2m) est insuffisante pour y accueillir un espace habitable tel un bureau et qu'il convient de se conformer à la stricte fonction de rangement pour le logement ;

Considérant que le séjour et la chambre secondaire présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage est insuffisant ;

Considérant que la chambre principale est dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface minimale est insuffisante ( $11,5\text{m}^2 < 14\text{m}^2$ ), qu'elle déroge également à l'article 4 de ce même titre car sa hauteur sous plafond est insuffisante ( $2,3\text{m} < 2,5\text{m}$ ) ;

Considérant que la hauteur sous plafond est basse au niveau de l'espace sous faite, que la hauteur sous la lucarne (2,1m) déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,20 m pour les locaux accessoires), que la construction de ce nouveau volume pour un espace dérogatoire ne peut être accepté ;

Considérant que la construction d'une deuxième lucarne en façade arrière dénature la configuration traditionnelle des toitures et son intégration de l'îlot, que le gabarit de la bâtisse est dès lors fortement modifié, que celle-ci est déjà réalisée et que l'on ne peut s'appuyer sur le poids du fait accompli ;

Considérant que cette lucarne ne permet pas d'aménager un local habitable, qu'en conséquence la création d'une telle dérogation n'est pas justifiée pour un grenier ;

Considérant que l'aménagement de la toiture de la lucarne inférieure sera de type toiture verte et que cette toiture ne peut être accessible qu'à des fins d'entretien ponctuels ;

Considérant cependant que les photos font apparaître des garde-corps sur le pourtour de cette toiture caractéristique d'un usage en terrasse, qu'il ne peut pas être maintenu ;

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 10.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-192** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden  
**Rue Alfred Cluysenaar 62**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame De Kerchove Sarah et Monsieur De Hemptinne Thomas  
N° dossier : PU2021-192 / 13/AFD/1790724

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :**



art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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 scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932);

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Ouvrir une baie dans la façade de l'annexe au 2<sup>e</sup> étage

Considérant que l'absence de réaction l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposées présentent des qualités spatiales dans le logement et améliorent son habitabilité ;

Considérant que l'ouverture d'une baie dans la cuisine permettant la création d'un accès supplémentaire à la terrasse du 2<sup>e</sup> étage améliore l'éclairage et l'agrément du logement ;

Considérant que des espaces habitables tels que le séjour et les chambres à coucher dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur surface éclairante est insuffisante mais que ce fait reste tolérable au vu des dimensions amples et des hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant que les fenêtres de toiture placées en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » en ce que ces dernières ne sont pas axées, ni alignées par rapport aux baies des niveaux inférieurs;

Considérant cependant que cette dernière dérogation est acceptable dans la mesure où le versant avant est peu visible depuis l'espace public (perspective de la rue Jean Robie) ;

Considérant que la présence d'un garde-corps pour la toiture non accessible au sommet de l'annexe au 3<sup>e</sup> étage ne se justifie pas au vu caractère non exploitable de cette surface et qu'il convient par conséquent de le supprimer et de limiter son accès à son strict entretien et de prévoir des garde-corps au droit des baies y donnant accès ;

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

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

- **Supprimer le garde-corps sur la toiture de l'annexe au 3<sup>e</sup> étage, placer des garde-corps au droit des baies y donnant accès et limiter son accès strictement à son entretien.**

**Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-1** : modifier le nombre et la répartition des logements, créer une lucarne, aménager une terrasse et ajouter un volume en façade arrière, modifier la façade avant, effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het plaatsen van een dakkapel, een terras en een nieuwe volume aan de achtergevel, het aanpassen van van de voorgevel, het uitvoeren van ruwbouwwerkzaamheden

**Rue du Fort 64**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pardip Kumar SHARMA

N° dossier : PU2021-1 / 13/AFD/1770663

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>)

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

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) non sollicitée

Art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

Art.3 (normes minimales de superficie - espace privatif destiné au rangement)

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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;

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 : caves au sous-sol, boulangerie au rez-de-chaussée, 4 logements du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage dans le bâtiment avant et atelier attenant à la boulangerie dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, créer une lucarne, aménager une terrasse et ajouter un volume en façade arrière, modifier la façade avant, effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Modifier les menuiseries de la façade avant et placer une tente solaire ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire un volume annexe arrière du 2<sup>e</sup> au 3<sup>e</sup> étage ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements avec réalisation de travaux structurels : modifier la dalle de sol et élargir une baie dans la zone de vente au rez-de-chaussée, modifier les baies de la façade arrière au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> étage, percer une baie et placer des escaliers vers les locaux de l'annexe aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Modifier la répartition des logements en rattachant les pièces du volume arrière aux logements du 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/02/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire du 2<sup>e</sup> au 3<sup>e</sup> étage vise à relier l'annexe existante aux étages du bâtiment principal afin d'ajouter une chambre supplémentaire à chacun des logements de 1 chambre existant, que ces modifications vont dans le sens de la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et sont bienvenues sur le principe ;

Considérant que le volume projeté présente une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse légèrement le profil mitoyen le plus profond et en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil le moins haut ;



Considérant toutefois qu'il ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond, qu'il présente une emprise très limitée et que son implantation en retrait des bâtiments voisins contre l'annexe existante rend son impact sur le voisinage négligeable ;

Considérant également que les épaisseurs des façades du volume projeté semblent anormalement faibles afin de se conformer aux exigences PEB d'isolation, qu'il y aura lieu de prévoir une épaisseur réaliste et suffisante ;

Considérant que la liaison entre l'annexe et le bâtiment principal du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage nécessite le placement d'escaliers intérieurs, que l'échappée de l'escalier d'accès à la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage présente une hauteur sous plafond très insuffisante (1,68m) comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration nuit à la bonne habitabilité du logement et qu'il y aurait lieu de revoir l'implantation de l'escalier ;

Considérant que l'accès aux chambres de l'annexe nécessite également le placement de cloisons dans la pièce arrière du bâtiment avant aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages afin de créer un couloir accès réduisant la superficie des chambres principales et les rendant dérogatoires à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie) ;

Considérant toutefois que la dérogation est très légère (13,86m<sup>2</sup>) et compensée par des hauteurs sous plafond généreuses, que l'habitabilité des logements est globalement améliorée ;

Considérant que lesdites chambres présentent également une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le projet prévoit une modification des baies de la façade arrière et qu'une légère augmentation de leur superficie permettrait de s'y conformer ;

Considérant qu'il est prévu d'ouvrir les cuisines sur les séjours du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, que cette modification permet de créer des pièces de vie plus spacieuses, ouvertes et lumineuses et est dès lors bienvenue ;

Considérant la superficie erronée indiquée sur le plan de 14,8m<sup>2</sup> pour la chambre principale du logement sous combles, que celle-ci présente une dérogation (12,8m<sup>2</sup>) à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie) ;

Considérant également la légère dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre secondaire ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un logement existant, que les aménagements proposés en améliorent sensiblement l'habitabilité ;

Considérant que la lucarne arrière présente une dérogation à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé ;

Considérant toutefois que celle-ci dépasse de moins de 2m le profil de toiture existant et de moins de 3m le profil mitoyen le plus bas et s'implante à distance des limites mitoyennes, que celle-ci présente dès lors un impact limité sur les propriétés voisines et permet au séjour de bénéficier d'une hauteur sous plafond conforme de 2,50m sur la majorité de sa surface et d'une vue dégagée ;

Considérant l'erreur de représentation en coupe du profil mitoyen du n°62, que ce dernier ne présente pas les 1,90m de hauteur requis pour l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage et qu'une rehausse mitoyenne serait dès lors nécessaire ;

Considérant que la rehausse et la terrasse projetée serait en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que les constructions dépasseraient le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que la dérogation est très légère, que la configuration enclavée et la profondeur limitée à 1m de la terrasse ne permettent pas de vues préjudiciables sur les propriétés voisines, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques vers le n°62 ;

Considérant que le dessin du profil mitoyen du n°55 rue Théodore Verhaegen en coupe est également erroné, qu'il y aurait lieu de le corriger ;

Considérant que les modifications des niveaux des dalles au rez-de-chaussée visent à créer des rampes pour faciliter l'accès au bâtiment arrière, qu'il est également prévu de créer une baie d'accès entre le bâtiment avant et l'annexe arrière, que ces modifications visent à améliorer l'usage du commerce et de l'atelier et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que les châssis aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages de la façade avant ont été remplacés sans respect des caractéristiques d'origine (absence de cintrage et double cadre des impostes, absence de division bipartite pour





la partie inférieure, couleur grise), que le châssis du soupirail a été remplacé par de la brique de verre, que les transformations subies sont très peu qualitatives et constituent un appauvrissement et une banalisation de la façade ;

Considérant l'incohérence entre le matériau indiqué en élévation pour la vitrine (châssis en bois peint en gris modifié avant 2008) et les photos remises (PVC blanc), que la proportion de l'imposte de la vitrine et de la porte d'entrée est modifiée et le dessin de la porte d'entrée fortement simplifié ;

Considérant que la porte d'entrée semble encore d'origine, qu'il y aura lieu de la maintenir et de prévoir une teinte blanche pour la vitrine afin de retrouver une cohérence architecturale ;

Considérant que les modifications de la façade au rez-de-chaussée sont peu qualitatives et sont inadaptées au style de l'immeuble ;

Considérant le raccord peu esthétique entre la tente solaire et la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu de la supprimer ou de limiter son emprise à la largeur de la vitrine ;

Considérant enfin que l'augmentation du volume bâti devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot, qu'aucun aménagement n'est prévu en ce sens et qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture verte sur l'annexe du 1<sup>er</sup> étage ;

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

- Prévoir pour les étages, des menuiseries en bois blanc respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage et double cadre des impostes, division bipartite, allège pleine de la porte-fenêtre, ...);
- Maintenir la porte d'entrée d'origine, prévoir une vitrine en bois blanc avec imposte alignée à celle de la porte d'entrée et supprimer la tente solaire ou limiter son emprise à la largeur de la vitrine ;
- Prévoir un enduit pour la façade au rez-de-chaussée et un soubassement en pierre bleue ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II pour la chambre principale des logements des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Prévoir une rehausse du mitoyen de gauche sur une profondeur de 1m et une hauteur de 1,90m pour l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage et un dispositif permettant de limiter les vues obliques ;
- Prévoir une épaisseur de façade permettant de se conformer aux exigences PEB pour les façades du volume projeté aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Corriger la représentation erronée des profils des bâtiments mitoyens en coupe ;
- Prévoir une toiture verte sur l'annexe du 1<sup>er</sup> étage ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-308** : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder met wijzigen van het volume en inrichting van structurele werken  
**Rue de Rome 31**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Stefano CAPODAGLI  
N° dossier : PU2021-308 / 13/AFD/1822020

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)  
 application de l'art. 207 §1.a14 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.6 (toiture - lucarnes)

##### **Règlement régional d'urbanisme, titre II:**

Art.10 (superficie nette éclairante)

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 ;

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 : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée avec bureau et stockage dans le bâtiment arrière, 1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3<sup>e</sup> étage dans les combles avec modification du volume et travaux structurels et plus précisément :

- Agrandir le logement de 1 chambre existant au 3<sup>e</sup> étage en le prolongeant dans les combles ;
- Construire une lucarne en versant avant et une lucarne en versant arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandir la baie dans le mur porteur centrale au 3<sup>e</sup> étage et aménager un nouvel escalier d'accès au grenier ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la prolongation du logement du 2<sup>e</sup> étage dans les combles permet de l'agrandir et d'y aménager 2 chambres et un bureau, que ces modifications introduisent une mixité dans les typologies des logements présents dans l'immeuble (1 chambre) et rencontrent en ce sens 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 qu'il est prévu d'aménager le séjour sur l'entièreté du 3<sup>e</sup> étage, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation découle de la configuration des baies d'origine, que la suppression des cloisons et l'agrandissement de la baie entre la pièce avant et arrière permet de créer un espace vie généreux et traversant et d'améliorer la situation existante, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la lucarne prévue en versant avant est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet l'aménagement d'une chambre principale généreuse et d'un bureau présentant une superficie suffisante pour constituer une 3<sup>e</sup> chambre ;

Considérant également l'expression sobre de ladite lucarne (bardage zinc et châssis en aluminium anthracite), que la hauteur élevée de l'immeuble la rend peu visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que la symétrie des montants serait préférable en terme d'expression ;



Considérant toutefois que la chambre et le bureau présentent un éclairage légèrement inférieur à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est compensée par la situation très en hauteur du logement ;

Considérant que la lucarne arrière présente une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé ;

Considérant toutefois que celle-ci dépasse de moins de 2m le profil mitoyen le plus haut côté gauche et que ce dernier présente de plus une lucarne de taille relativement importante en versant arrière, qu'un retrait important est prévu vers le mitoyen de droite ;

Considérant que celle-ci permet à la chambre côté jardin de bénéficier d'une hauteur sous plafond conforme de 2,50m sous la toiture plate de ladite lucarne

Considérant toutefois que cette lucarne engendre un impact important sur la composition de la façade arrière et perturbe le rapport entre pleins et vides de cette dernière (proximité des baies existantes) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du logement et de son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

**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 l'évacuation de la chaudière ;**
- **Prévoir une symétrie des montants pour les divisions de la lucarne en façade avant ;**
- **Limiter la largeur de la lucarne en façade arrière en la réduisant de ¼ et la centrer sur la baie de l'étage inférieur, dégager le linteau de la fenêtre inférieure de min 25 cm**

**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 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 13.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-254** : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de librairie à café, modification des aménagements intérieurs et modification du volume / het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van boekhandel tot café, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume

**Parvis Saint-Gilles 26A**

**Demandeur / Aanvrager :** Rocky Pompadour - S.R.L. (Lacour)

N° dossier : PU2021-254 / 13/AFD/1799218

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Eglise Saint-Gilles, Parvis Saint-Gille 11-15, 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 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)  
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)



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

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 : immeuble de 4 logements avec commerce au rez-de-chaussée (librairie) ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de librairie à café, modification des aménagements intérieurs et modification du volume et plus précisément :

- Changer la destination du rez-de-chaussée commercial de librairie à restaurant
- Couvrir la cour arrière
- Placer une hotte

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de librairie à restaurant (confirmation de bar-restaurant par le demandeur en séance), qu'il ne s'agit pas d'un café (selon titre original de la demande) au vu de la présence d'une cuisine liée à l'activité et que ce changement est envisageable au vu de l'implantation du bien dans un pôle commercial orienté restaurants/cafés de la commune « Parvis de Saint-Gilles » ;

Considérant que la taille du restaurant est réduite ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit bien d'un restaurant/café ;

Considérant que ce type de commerce bénéficie aux habitants et au quartier, que cette activité est un accessoire à la fonction de logement et est donc compatible avec l'affectation de la zone d'habitation et conforme à la prescription 2.5 3° du PRAS ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

Considérant que la couverture de la cour en vue de l'intégrer à l'espace commercial déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme car plus de  $\frac{3}{4}$  de la parcelle est construite mais cependant optimise les aménagements intérieurs, agrandit la capacité d'accueil et est tolérable au vu de l'implantation du bien en angle d'îlot, du manque de qualités spatiales de cette dernière, de ses dimensions réduites et que cette couverture n'a aucun impact sur les logements situés aux étages supérieurs ;

Considérant également que cet élément de la demande déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la totalité de la parcelle est imperméabilisée mais qu'il s'agit de la couverture d'une cour déjà imperméable (dallage) située dans un intérieur d'îlot fortement enclavé ;

Considérant que le placement d'une hotte pour la cuisine est envisageable car le bien est situé en liseré de noyau commercial, qu'elle est indispensable à la nature de l'activité proposée mais que néanmoins tout moteur (système de ventilation) pouvant causer des nuisances sonores doit être placé à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que le conduit d'évacuation de cette hotte déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses car le conduit ne rejoint pas la façade arrière du corps du bâtiment principal mais que ce fait se justifie par la profondeur importante de l'annexe existante, que le cheminement horizontal du conduit vers la façade arrière serait techniquement difficile à réaliser et que par conséquent une tel positionnement est tolérable moyennant le respect d'une hauteur de 2m pour le conduit au-delà de la toiture l'annexe ;

Considérant que l'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure et répond au bon aménagement des lieux ;



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

- **Rehausser le conduit d'évacuation de la hotte (2m de hauteur par rapport à la toiture de l'annexe) ;**

**Les dérogations aux article 4 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et 62 du Règlement communal des bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

#### Point 14.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **FD2021-30** : Réaménager le service de catering pour trains internationaux; construire un nouveau bâtiment rue de France; modifier la voirie; abattre un arbre en voirie régionale / Herinrichting van de cateringdienst voor internationale treinen; bouw van een nieuw gebouw in de Frankrijkstraat; aanpassing van de rijweg; kappen van een boom op de regionale rijweg  
**Rue de France 40**

**Demandeur / Aanvrager :** SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (De Greef Rembert)  
 N° dossier : FD2021-30 / 13/PFD/1790826

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de chemin de fer, zones administratives, le long d'un espace structurant  
 PPAS : /  
 RCU : Règlement communale sur les bâtisses  
 Zone de protection : /

#### **Dérogations :**

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

application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)  
 application de la prescription particulière 9.1.a14 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes)

#### **1/ Contexte :**

Attendu que le bien se situe essentiellement en zone de chemin de fer, une infime partie déborde en zone d'administrative et se trouve 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 se situe dans un pôle de développement prioritaire, dans une zone de revitalisation urbaine (2016/2020), une zone patrimoniale (projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine) au PRDD;

Attendu que le terrain concerné par la demande n'est pas parcellé et fait partie des voies de chemin de fer ; qu'il se trouve sous les auvents construits au-dessus des quais situés du côté Ouest de la gare ;

Attendu qu'au niveau réglementaire le projet ne dépend pas du futur PAD ;

Attendu qu'une demande de permis d'urbanisme introduite par Infrabel le 02/07/21 pour « Construire un complexe de +/-40.000 m<sup>2</sup> de bureaux (R+16, R+6 et R+9) sur deux niveaux de 251 parkings pour y aménager le centre de contrôle du trafic ferroviaire et un bâtiment opérationnel de INFRABEL », situé rue de France n°40-50 (Réf. : 13/PFD/1792329) est en cours d'instruction ;



Attendu qu'une demande de permis d'urbanisme (à durée limitée), introduite par la SNCB en 10/11/21 pour « la construction d'un abri (parking) vélos temporaire sécurisé et d'un atelier Cyclo sur une partie du site Cantilana actuellement utilisé comme parking » situé rue de France n°85 (Réf. : 13/PFD/1821862) est en cours d'instruction ;  
Attendu que ce projet vise à réaménager le service de catering pour trains internationaux, construire un nouveau bâtiment rue de France, modifier la voirie et abattre un arbre en voirie Régionale ;

## 2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de la 9.1 al4 du PRAS : Création ou modification de voies piétonnes ou cycliste en zone de chemin de fer ;

application de la 25.1 du PRAS : Création ou modification de voiries ou d'itinéraires de transport en commun ;  
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2021 au 24/12/2021, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite ;

Que le projet fut reporté lors de la commission de concertation du 11/01/22 pour remise en enquête publique dû au manque des documents en ligne lors de la première enquête ; que la seconde enquête s'est déroulée du 17/01/22 au 31/01/22, enquête durant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite ;

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/11/2021 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 18/02/2022 ;

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

Vu les avis d'Access and Go du 10/01/2021 expliquant qu'il n'est pas nécessaire dans ce projet de solliciter leur avis, car il ne fait pas partie du champ d'application du RRU titre IV et titre VII ; qu'en effet, le projet est exclusivement destiné au personnel sans accès pour le public.

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte principalement sur l'aspect suivant :

Introduction du projet avant l'adoption du PAD Midi, empêchant certaines options urbanistiques et d'aménagement de l'espace public proposées par celui-ci. Attendre que les décisions de planification urbanistique soient finalisées afin de ne pas compromettre la cohérence d'ensemble visée par le PAD Midi.

## 3/ Situation existante :

Considérant que les bâtiments de la SNCB sont répartis aux alentours de la gare ; qu'elle souhaite regrouper ses activités au sein du complexe de la gare, en construisant entre autre un siège de bureaux au-dessus des bâtiments existants et un nouveau bâtiment sécurisé regroupant toute la logistique de son service catering ; qu'ainsi cette centralisation de leurs activités libère leurs biens au tour de la gare pour le développement de futur projet;

Considérant que le catering garanti la restauration à bord des trains internationaux (Eurostar, Thalys et TGV) ; que l'actuel bâtiment du catering se trouve au coin de la rue de France et de la rue des Vétérinaires le long des voies de chemins de fer ;  
Que la nécessité de relocaliser le catering découle du besoin de rapprocher son activité vers celles de la gare, dans un lieu répondant aux exigences de sécurité, et donnant accès directement aux quais ;

Considérant qu'en déplaçant l'actuel catering, cela permet de libérer le site pour la construction du futur projet du siège social d'Infrabel ;

Que le plan patrimoine RIM datant de 2014 reprend les transferts de propriétés entre SCNB et Infrabel dans le cadre de la réalisation du Siège Social Infrabel qui sera situé rue de France ; qu'actuellement la majorité de la zone de projet est la propriété d'Infrabel ; que selon les informations précisées dans la note explicative, un accord sera effectué pour le rachat d'une partie des parcelles et/ou des droits de servitude ;

Considérant que la nouvelle implantation est étudiée selon 4 aspects essentiels au bon fonctionnement du projet, qui sont la superficie, la sécurité, l'accessibilité au site et son accès aux ascenseurs menant aux quais ; que l'implantation répondant à tous ces critères est celle située sous les auvents de la gare situés du côté de la rue de France ; qu'un accès direct à la voie ferrée se fait par les monte-charges existants dans cette zone ;

Considérant qu'actuellement ce site situé sous les auvents est une zone ouverte à l'air libre, mais clôturée, comportant un parking pour les vélos et les véhicules de services SNCB et en parking pour des vélos « cyclo » ; que le site possède 3 entrées, celle du parking « Cyclo », celle du parking SNCB (vélos + véhicules de service) et celle de l'entrée du Waste pour l'évacuation des déchets de la gare ;

Que pour la réalisation du projet, il est nécessaire de déplacer ce parking vélos sur un site à proximité ;



Que la volonté de la SNCB serait d'offrir à terme un grand parking vélos « moderne et accueillant », regroupant ainsi tous ceux existants aux alentours de la gare ; que selon le demandeur en séance leur idée première serait de l'installer dans les quadrilatères ;

Que la réalisation du projet catering dépend fortement du développement du projet Infrabel, qu'il n'est pas possible pour eux d'attendre la réalisation de ce grand parking pour délocaliser leur service catering ; que pour pouvoir réaliser son projet la SNCB propose de déplacer le parking vélos existant sous ces auvents sur le parking Cantilana situé juste en face, au coin de la rue de France et la rue de l'Instruction ; que cette délocalisation du parking vélos permet d'augmenter sa capacité initiale en passant de 108 places « Cyclo » à 280 places et 36 places SNCB à 56 places, créant ainsi 336 emplacements vélos ;

Qu'ainsi la SNCB a introduit en novembre 2021 une demande de permis d'urbanisme (à durée limitée) pour la construction d'un abri (parking) vélos temporaire sécurisé et d'un atelier Cyclo ; que le projet prévoit des abris vélos standardisés afin de pouvoir les réutiliser dans d'autres gares une fois que les parkings définitifs Cyclo et SNCB seront réalisés ; que le projet prévoit un parking clôturé et sécurisé ;

Que le parking existant possède 37 places pour les véhicules de services de la SNCB et Infrabel ; que selon le demandeur en séance ces emplacements véhicules seront déplacés dans les futurs sièges SNCB (avenue Fonsny) et Infrabel (rue de France) ;

#### 4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande concerne plus précisément la délocalisation de l'activité du catering sur un site sécurisé au sein de la gare donnant accès aux quais internationaux, nécessitant le réaménagement du site afin d'y installer toute la logistique nécessaire au bon fonctionnement de cette activité ;

Que le programme consiste à la sécurisation des accès aux quais 1 à 6 conformément aux nouvelles normes de sécurité internationale pour le transport transmarchande, à la création de locaux pour les services de catering pour les trains internationaux, à la création de docks de (dé)chargements sécurisés pour les camions, à la rationalisation de l'espace déchets de la gare, à la suppression du parking des véhicules de services SNCB, et à la délocalisation du parking vélos « Cyclo » sur le parking Cantilana (autre demande de permis) ;

#### 5/ Motivations :

##### ***A/ Affectation-programme***

Considérant que le nouveau projet propose de réduire la superficie existante dédiée à l'activité du catering, en réorganisant certaines fonctions, en les regroupant et en rationalisant les flux internes ;

Qu'il est possible de rationaliser l'activité catering en passant de 4500m<sup>2</sup> dans le bâtiment actuel à environ 2500m<sup>2</sup> dans le nouveau projet, permettant ainsi son implantation sous les auvents ;

Considérant que l'activité même du Catering est d'assembler des éléments préemballés pour composer des repas servis dans les trains internationaux ;

Considérant que la partie du projet comprenant la fonction catering se situe dans sa totalité en zone ferroviaire ; que « ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer et aux activités industrielles ou artisanales connexes. » ;

Qu'ainsi le service du catering peut être considérée comme une activité accessoire à la zone chemin de fer ; que la réflexion de son implantation dans cette zone en découle tout naturellement ;

Qu'une petite partie du projet se trouve en zone administrative derrière les immeubles de logements appartenant à la SNCB (rue de France n°42 à 50) ; que le demandeur précise en séance que dans cette zone se trouve l'évacuation SIAMU, une zone de stockage et un espace de circulation amenant à un monte-charge menant aux quais ; que ces espaces sont accessoires et contigus à l'activité logistique du service catering et ainsi à la zone de chemin de fer ;

Qu'ainsi le projet est conforme au PRAS ;

Considérant que le projet regroupe les besoins de différents intervenants sur la zone ; que le bâtiment se déploie sur un R+1 ;

Qu'au rez-de-chaussée on retrouve une zone pour des conteneurs déchets SNCB (355m<sup>2</sup>) avec un accès carrossable pour les camions, un local d'accueil Sécurail (12,43m<sup>2</sup>) accessible depuis la rue, une zone de quai de déchargement (242m<sup>2</sup>) avec un accès carrossable pour les camions, une première zone catering de 648m<sup>2</sup> avec





une zone frigos, un local « waste concession » (18m<sup>2</sup>) accessible depuis la rue, des espaces de circulation vers les monte-charges menant aux quais, des locaux techniques, des zones de stockage, une zone de rechargement batteries, et une sortie d'évacuation à l'arrière du futur bâtiment Infrabel ;

Qu'à l'étage se trouve les autres activités du catering avec des bureaux/ zone packaging (157m<sup>2</sup>), des vestiaires/sanitaires (59m<sup>2</sup>), salles de réunion/locaux collectifs (40m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'ensemble des fonctions intégrées dans le projets répond aux besoins de l'activité du catering et des intervenants situés autour ; que le programme proposé et son aménagement semblent avoir été étudiés et mis en place pour répondre de manière efficiente et rationalisée au bon fonctionnement de l'activité et aux contraintes du lieu, tout en respectant son contexte existant ; qu'ainsi le projet répond au bon aménagement des lieux ;

### ***B/ Implantation-relation avec le quartier***

Considérant que le projet Infrabel va aussi s'implanter du côté de la rue de France du n°40 au n° 50, empiétant sur l'actuel catering ; que cela restreint le choix de la nouvelle implantation à la zone sous les auvents, où se trouve actuellement des conteneurs à déchets pour la SNCF, un parking pour les employés de la SNCF (véhicules de service + vélos) et un parking vélos « Cyclo » ; qui s'y trouve aussi les groupes électrogènes de secours et les accès logistiques vers les quais internationaux par les monte-charges ;

Que l'accès de ces monte-charges qui relie déjà le catering actuel aux quais internationaux se trouve du côté de la rue de France ; que chacun de ces ascenseurs peuvent transporter jusqu'à 10 tonnes ; qu'ils sont maintenus et qu'ils forment le seul point d'accès aux quais 1 et 2 pour les trains Eurostar ;

Que l'implantation du nouveau catering doit se trouver près de ces monte-charges pour assurer sa logistique et son bon fonctionnement ; que la liaison entre le futur catering à ces ascenseurs constitue une nécessité à son activité ;

Considérant que la zone sous le viaduc comporte un nombre important de gaines à câbles d'Infrabel indispensables au bon fonctionnement du réseau ferroviaire ; que cela rend cette zone sécurisée de façon plus importante que les autres zones publiques de la gare ;

Considérant qu'il n'y a pas de limites cadastrales pour la parcelle ; que les limites cadastrales répertoriées date d'avant la réalisation du Viaduc en 1992/97 ; que l'alignement de la façade se fait selon le plan RIM datant de 2014 reprenant les transferts de propriétés entre SNCF et Infrabel ;

Considérant que l'espace sous les auvents n'offre qu'une superficie et une hauteur de bâtiment restreintes ; que pour s'y implanter le projet doit aménager la zone en rationalisant au maximum les espaces nécessaires au bon fonctionnement du catering ;

Que la construction d'un nouveau bâtiment sous les auvents permettra la reconstitution d'un front bâti du côté de la rue de France, qui sera complété dans l'avenir par le projet d'Infrabel ; qu'une harmonie d'ensemble est un des enjeux du projet ;

### ***C/ Volume- gabarit- expression architecturale***

Considérant que le nouveau bâtiment s'intègre à son contexte existant, composé d'une structure portant les auvents, de quais et de voies ferroviaires situés au 1er étage ; qu'au-dessus de cet étage se déploient les auvents, limitant ainsi la hauteur du bâtiment projeté (H. bâtiment est de 9m40 et de 10m10 avec la bande courbe en toiture en métal déployé) ; qu'une partie du bâtiment situé à front de rue se développe sur un RDC /R+1 et que la partie arrière du bâtiment se prolongeant par la suite derrière le futur siège Infrabel, se développe seulement au rez-de-chaussée sous les quais et les voies ferrées ; qu'ainsi le projet se moule exactement à son contexte existant ;

Considérant que le bâtiment projeté possède une double peau en métal déployé teinte dorée qui se développe en façade avant autour du bâtiment, reprenant les courbes proposées par le projet du futur Siège d'Infrabel ; que cette double peau se collant à la façade à certains endroits et se décalant à d'autres, permet de créer un jeu avec les ouvertures du bâtiment (fenêtres, portes, accès carrossables) intimisant certaines fonctions du catering qui s'y déroulent derrière, et assurant ainsi la sécurité de cette zone ;

Que certaines activités comme le quai de déchargement pour le catering et la partie Waste de la SNCF avec ses conteneurs déchets nécessitent d'être placés au rez-de-chaussée avec des accès carrossables pour les camions ; que leur intégration en façade avant ferme le rez-de-chaussée sur lui-même, coupant toute interaction avec l'espace public ; que cela rend le rez-de-chaussée peu actif et animé sur la rue ;

Que cet aménagement du programme est nécessaire au bon fonctionnement du catering ; que selon le demandeur en séance, le déplacement de ses fonctions à l'intérieur ou dans la partie arrière du bâtiment engendrerait une perte d'espace pour la circulation des camions au sein du bâtiment rendant ainsi le projet non viable ; qu'en effet le programme et les surfaces du catering ont été étudiés et rationalisés au maximum pour que





le projet puisse s'intégrer dans ce nouveau contexte limité par ses surfaces et ses hauteurs, surtout celles à l'arrière du bâtiment où se trouvent les quais et les voies ferrées ; que seul leur emplacement à rue permet un bon aménagement des lieux ;

Que cependant au premier étage, où se trouvent les bureaux/espace packaging l'expression de la façade reste aussi fermée ; que les activités qui s'y déroulent derrière permettraient une plus grande ouverture vers l'extérieur ; qu'ainsi l'expression globale de la façade manque de porosité donnant l'impression d'un bâtiment replié sur lui-même ; qu'il y a lieu de retravailler son expression et son animation par rapport à la rue ;

Considérant qu'une bande courbe en métal déployé disposée sur la toiture et décalée par rapport à la double peau en façade avant cache des éléments techniques, et selon le demandeur en séance, est utilisée comme garde-corps pour les personnes qui les entretiennent ; que cette toiture n'est pas accessible comme terrasse ; que cette bande courbe possède un caractère esthétique mais n'est pas réellement utile en tant que garde-corps sur cette toiture non accessible ; que de plus l'incohérence de la 3D montre cette bande courbe flottant au-dessus de la « terrasse/balcon » du R+1, ne protégeant ainsi pas les côtés de cette toiture ; qu'un système de garde-corps rabattables pourrait être mis en place au droit de chaque côté de la toiture pour les peu de fois où l'entretien de ces éléments techniques est nécessaire ; que la présence de cette bande courbe n'apporte rien à l'architecture et à l'expression du bâtiment, et surcharge sa lecture ; que le simple dépassement de la double peau pour cacher ces éléments techniques est suffisant ; qu'il y a lieu de supprimer cette bande courbe en toiture ;

Considérant que sur les documents graphiques la légende de la façade et son dessin ne sont pas assez détaillés ; que la représentation de certains éléments, comme les châssis ou les portes manque de précision (double épaisseur des châssis et le sens des ouvrants) et présente certaines incohérences avec les représentations 3D ou axonométrique (escalier extérieur en façade avant qui n'existe pas en plans / grande terrasse ouverte au R+1 qui n'est qu'une simple coursive ouverte / matérialité des châssis (bois ou alu ?) et leur teinte non précisée, matérialité et teintes des portes) ;

Que le demandeur en séance précise que suite à la première commission de concertation (11/01/22) il a détaillé la légende sur les documents mis en ligne pour la 2ème enquête publique ; qu'ainsi on peut relever sur cette légende que le métal déployé de la double peau est de teinte dorée RAL 1036 ; que les châssis des baies sont en anthracite RAL 7015 mais que la matérialité n'est pas précisée ;

Que la légende précise que les murs de la coursive extérieure au R+1 sont en bardage bois ; que c'est le seul endroit où l'on retrouve ce matériau ; que l'ensemble du bâtiment derrière la double peau est en béton armé ; que pour une harmonie d'ensemble (métal déployé doré et châssis de teinte anthracite) il serait plus opportun de laisser apparaître les murs en béton armé que de rajouter un matériau en plus (bardage en bois) qui alourdit l'expression et la lecture de ce bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression de la façade en corrigeant les incohérences, et en détaillant mieux le dessin (plans, axono et 3D) ; que la légende des matériaux devra être complétée sur les plans modifiés ;

#### ***D / Organisation et circulation interne***

Considérant qu'en séance le demandeur précise qu'un haut degré de sécurisation est exigé par les accords internationaux transmanche, où le croisement de flux sécurisés et non sécurisés est à exclure dans la zone et où la stérilité du site doit être assurée à tout moment ;

Considérant que le projet concentre une partie des activités logistiques liées aux déchets et aux (dé)chargements des marchandises pour la gare, soulageant ainsi les déchargements qui se déroulent actuellement en voirie ; que la somme des différents intervenants sur le site a pour conséquence une circulation interne importante mais nécessaire afin de permettre une bonne articulation des fonctions entre elles ; qu'ainsi cette circulation s'entrecroise entre différentes zones (conteneurs déchets, zone de quai déchargement, zone catering avec zone rechargement des batteries, locaux techniques, stockage, circulation vers les monte-charges, packaging, bureaux, vestiaires et sanitaires, ect...) ; que le programme mis en place répond au besoin du catering et le projet optimise au mieux l'espace, tout en respectant le contexte du lieu, pour y intégrer toutes ces fonctions ;

Considérant que dans l'entrée « Sécurail », située à côté des conteneurs du « Waste », un escalier mène à l'étage, donnant accès directement après l'escalier à un balcon ouvert, menant d'un côté aux salles de réunions/locaux collectifs et de l'autre à l'espace bureaux/packaging/vestiaires du catering ; qu'un autre escalier intérieur mène le rez-de-chaussée du catering à son étage bureaux ; qu'il est dommage de devoir sortir par ce balcon/coursive extérieure pour passer des espaces bureaux/packaging/sanitaires à l'espace réunions/locaux collectifs ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que de plus ce « balcon » ouvert en façade avant est mal représenté sur les rendus 3D et axonométrique faisant penser que cet espace ouvert est une grande terrasse en façade avant alors que ce n'est qu'un lieu de passage ouvert ; qu'il y a lieu de refermer ce « balcon/coursive » ; qu'il n'a aucune utilité ou qualité en tant qu'espace extérieur ; que si la volonté du demandeur est d'avoir un petit espace extérieur pour les employés du catering, il y a lieu de le repenser ailleurs ou autrement avec le jeu de double peau de la façade ;

#### ***E/ Mobilité- espace public***



Considérant que la Rue de France est une voirie Régionale ; que le Plan régional de Mobilité Good Move classe cette voirie régionale en catégorie « Plus » pour le vélo, « Confort » pour la marche, le transport public et les poids lourds et « Quartier » pour les autos ;

Considérant que l'acheminement des marchandises se fait depuis Zaventem jusqu'au Catering Bruxelles Midi où s'effectue la préparation des « plateaux repas » qui seront chargés dans les trains ; qu'ainsi l'accessibilité au site depuis la voirie est un point important ; que la rue de France est et sera après la mise en place du futur PAD MIDI (Plan d'Aménagement Directeur) la voirie autour de la gare la plus accessible pour les transports lourds venant en dehors de la Région Bruxelloise ;

Considérant qu'à l'heure actuelle le site possède 3 accès depuis la rue de France, une entrée parking vélos « Cyclo » (ouvert 24h/24, 7jrs/7), et deux accès carrossables, un pour le « Waste » zone de chargement des conteneurs poubelles de la SNCB et un autre pour un parking vélos et véhicules de services de la « SNCB » ; que dans le projet la fréquence d'accès diminue en raison de la délocalisation du parking de services et du parking vélos ; qu'ainsi le projet passe de 3 à 2 accès, en gardant un accès pour l'activité du Waste et en rajoutant un pour le quai de (dé)chargement du catering, engendrant une fréquence de 8 camions/jour (réduite à 4 camions/jr en situation Covid) ; qu'un poste de gardiennage est prévu afin de veiller à la sécurité, à la stérilisation des marchandises et au bon fonctionnement des activités en zone de (dé)chargement ;

Considérant que le catering et le projet du futur Siège d'Infrabel concentreront leurs activités de ce côté-là de la rue de France ; que l'activité piétonne sur l'espace public sera rythmée par les horaires de bureaux (7h/9h et 15h/18h) ; que selon le demandeur en séance et la note explicative les heures de circulation des camions peuvent être adaptées selon les pics d'influences vu la faible fréquence des camions pour le (dé)chargement des conteneurs du Waste de la SNCB et ceux pour les (dé)chargements de la gare et du catering ;

Considérant que le projet permettra de supprimer certains déchargements qui se déroulent actuellement en voirie ; qu'une attention particulière devra être portée lors des manœuvres des camions afin de ne pas mettre les autres usagers en danger et plus particulièrement les piétons circulant sur le trottoir ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'afin de garantir la circulation plus confortable des piétons, il y a lieu de généraliser la mise en place de bordure chanfreinées à la hauteur de chaque accès de garage riverain, de telle manière à préserver la pente transversale des trottoirs, sans risquer de constituer d'effets d'abaisssements ou de vagues en trottoir ;

Considérant que le trottoir devra résister à un charroi lourd au niveau de la nouvelle zone de livraison ;

Considérant en outre que les fondations de revêtement situées au droit de chacun de ces accès doit être renforcé et permettre d'être circulé par des véhicules poids-lourds, ceci afin de garantir l'intégrité du revêtement de trottoir pour les modes actifs ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>) ; que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail ([guichetosirisloket@sprb.brussels](mailto:guichetosirisloket@sprb.brussels)) ;

Considérant que lors d'une réunion préalable avec l'urbanisme Régional et Bruxelles Mobilité, en séance du 20 novembre 2020, Bruxelles Mobilité a attiré l'attention sur 4 points importants : la suppression des emplacements taxis, l'abattage d'un arbre, la modification de la traversée piétonne et la modification du parking vélo ; Considérant que dans la note explicative du permis, le demandeur décrit les adaptations apportées suite à cette réunion ;

Considérant que dans l'attente du réaménagement de la rue de France dans le cadre du PAD Midi, le projet nécessite la relocalisation des emplacements taxis situés le long du trottoir sur la rue de France devant les entrées du catering ;

Que suite aux explications du demandeur en séance et aux différents mails repris dans la note explicative entre la SNCB, Bruxelles Mobilité et la Direction des taxis, un accord a été trouvé sur l'option proposée dans les plans du permis d'urbanisme ; que celle-ci consiste à délocaliser les emplacements des taxis de l'autre côté de la rue par rapport à la situation existante, décalant ainsi l'emplacement des bus vers la rue des Vétérinaires ; que cette



proposition permet la concentration de ces transports sur un côté de la rue, la visibilité des emplacements depuis le couloir Sud de la gare et la galerie Horta, et le maintien du passage le long des taxis en allant de la gare vers les bus de Charleroi;

Que cet emplacement situé devant sera seulement utilisé comme zone de (dé)chargements temporaires pour le catering et pour la gare pour garantir l'accès aux entrées du catering ;

Considérant que le projet catering engendre la délocalisation du parking vélos sur la parking situé juste en face ; qu'un permis d'urbanisme (Réf. : 13/PFD/1821862) est et permis d'environnement, distinct de la demande permis pour le Catering, sont en cours d'instruction ;

Considérant que les plans laissent apparaître une modification du passage piéton pour permettre son alignement vers le nouveau parking vélos;

Considérant que ce changement ne peut se faire sans l'accord de Bruxelles Mobilité, gestionnaire de la voirie ; qu'il y a lieu de s'assurer que les aménagements et leur mise en œuvre prévus soient conformes au RRU et répondent aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que les dalles podotactiles de guidage du côté de la parcelle du cantilana se situent trop près de l'arbre ;

Considérant qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au cahier de l'accessibilité piétonne ; que cela n'est pas renseigné aux plans ;

Considérant que l'abattage d'un arbre en voirie est nécessaire dans le projet pour pouvoir desservir le catering ; que le demandeur trouve cela regrettable d'abattre cet arbre mais que l'organisation interne du projet et la profondeur limité du terrain ne permet pas de placer cette entrée camions ailleurs ; que suite à un échange de mails, repris dans la note explicative, entre le SNCB et BM-Maintain-Cellule Plantations, un accord a été trouvé pour replanter 2 arbres, en compensation de l'abattage de l'arbre existant, rue de l'Instruction dans la zone Régionale du trottoir (en face du Qpark) ; qu'ils devraient être plantés dans la continuation de l'alignement existant rue de l'Instruction et suivant ceux présents sur la place Horta ; que cette proposition est reprise sur les plans de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que Bruxelles Mobilité stipule dans son avis que « Le Maître de l'ouvrage, lors des travaux dans les sols et revêtements, utilise les techniques suivantes préservant les racines des arbres : fait circuler les engins de chantier et stocke les matériaux, matériels et engins sur les surfaces revêtues ou sur le site propre de transport en commun, et non sur la pleine terre à l'aplomb des arbres ».

Par dérogation, si l'utilisation des surfaces de pleine terre est indispensable, le Maître de l'ouvrage place si possible des plaques de répartition de charge de manière à ne pas compacter le sol. Si c'est raisonnablement impossible ou déconseillé (sécurité, relief...), Bruxelles mobilité et la Stib conviennent des modalités lors de l'établissement du chantier.

Aspire, dans la Zone très sensible de protection des racines (surface jusqu'à 1,5 m de l'écorce du tronc), les terres et gravats sur toute la profondeur de terrassement prévue ; les structures plus importantes (revêtements, dalles, fondations...) sont démolies au marteau-piqueur manuel. Aucun terrassement ou fouille mécanisé n'est donc réalisé.

Avant les travaux, le niveau d'origine du sol est matérialisé sur le collet de l'arbre par une ligne.

L'aspiration s'effectue de l'extérieur de la couronne de l'arbre en direction du tronc, jusqu'à l'endroit prévu pour les dispositifs verticaux enterrés délimitant le site propre (bordure, palplanches ou muret).

Lorsqu'une racine d'au moins 5 cm de diamètre est découverte, l'opérateur place un piquet de repérage pour la préserver et son tracé est déblayé par aspiration sur toute sa longueur, jusqu'à ce que son diamètre soit inférieur à 5 cm. Cette aspiration s'effectue donc même au-delà de la Zone très sensible de protection des racines. Si des engins doivent circuler sur une telle racine, l'opérateur la recouvre d'une plaque de répartition des charges. Quand la fouille montre que cette racine s'enfonce à plus de 20 cm sous le fond de terrassement du coffre, plus aucune disposition de protection n'est entreprise.

Installe les dispositifs verticaux enterrés de manière à préserver les racines des arbres (par exemple les poteaux intermédiaires métalliques en « I » retenant le mur de soutènement).

Pour chaque racine ayant été sectionnée, d'un diamètre d'au moins :

3 cm : effectue une recoupe nette de la racine à l'aide d'un outil désinfecté à l'alcool éthylique à 70°ou méthanol ; badigeonne la blessure d'un mastic cicatrisant ;

5 cm : même traitement que les blessures de 3 cm ; plante un piquet à son niveau ; perpendiculairement à la tranchée, prend une 1ère photo figurant le piquet et l'arbre en question, et une 2e photo de l'étiquette sur son tronc



portant son numéro d'inventaire ; prend enfin une 3e photo avec l'ensemble des piquets et le collet par arbre. Ces photos sont envoyées à trees@sprb.brussels.

Dispose un mélange terre-pierres à l'extérieur du dispositif vertical enterré délimitant le site propre. Ses couches de 15-20 cm d'épaisseur sont damées successivement lors de leur mise en œuvre, jusqu'à l'ancien niveau du sol et en aucun cas au-dessus du collet de l'arbre.

Dans le cas où le mélange terre-pierres ne peut être placé dans les 36h de la mise à nu des racines, le Maître de l'ouvrage : pose un géotextile sur toute la surface des racines mises à nu, en colmatant son périmètre de manière à empêcher la circulation d'air ; arrose journalièrement le géotextile et le sol à proximité (hors gel). Ne dispose aucun drain dans le mélange terre/pierre, qui assure cette fonction.

Considérant qu'il convient de préserver les arbres de voirie, racines et branches comprises, pour préserver le paysage, la biodiversité et autres services rendus par la végétation en voirie ;

Considérant que des techniques adaptées sont dès lors à mettre en œuvre pour mener les travaux à bien (aspiration des fondations...);

Considérant que le bâtiment du catering et celui du futur siège d'Infrabel épousent tous deux des formes courbes sur leur pignon latérale du côté de leur mitoyenneté commune ; que contrairement au pignon du catering qui se trouve sur la mitoyenneté, celui du futur bâtiment d'Infrabel est en décalé; qu'un accord a été convenu entre eux pour que ce soit Infrabel qui aménage l'espace public situé entre ces deux pignons, là où se trouvera leur accès parking vélos ; qu'ainsi une concordance se fait dans l'expression architecturale des deux bâtiments afin d'offrir une continuité visuelle dans l'espace public ;

#### **Avis Favorable à conditions de :**

Se conformer à l'avis du SIAMU du 29/11/21 ;

Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;

Revoir l'expression de la façade (en plans/3D/axonométrie):

en corrigeant les incohérences et les imprécisions entre les différents documents graphiques (escalier extérieur en façade avant, grande terrasse ouverte au R+1, matérialité et teintes des portes )

Préciser le dessin de ces documents graphiques et compléter la légende (dessin des châssis et des portes peu précis, dessin axonométrie incomplet, matérialité des châssis non précisée (bois ou alu))

Retravailler l'expression globale de la façade manquant de porosité et d'ouvertures sur l'extérieur (surtout au R+1); Ouvrir d'avantage la double peau devant les baies (sur tout leur surface), ou par exemple créer un jeu de panneaux coulissants pouvant s'ouvrir ou dissimuler certaines ouvertures selon les besoins des activités qui s'y déroulent derrière (en tenant compte du rythme de la structure existante et des baies déjà proposées dans le projet) ;

Supprimer la bande courbe en toiture et rehausser la double peau pour cacher les éléments techniques; Mettre un système de garde-corps rabattables au droit de chaque côté de la toiture pour la protection des personnes qui entretiennent les éléments techniques ;

Refermer le « balcon/coursive » au R+1 afin d'avoir une circulation intérieure entre les espaces bureaux et les salles de réunions/espaces collectifs ; Si la volonté du demandeur est d'avoir un espace extérieur pour les employés du catering, repenser cet espace ailleurs ou autrement (avec le jeu de double peau en façade) et ne pas y mettre de bardage en bois sur les murs visibles depuis l'espace public;

#### **Mobilité :**

Relocaliser les emplacements taxis supprimés au droit de l'immeuble ;

Préserver les arbres de voirie maintenus lors du chantier, racines et branches comprises ;

Représenter sur une coupe en travers, au droit des arbres de voirie dessinés à l'échelle, l'emprise verticale et latérale du charroi vers les dépôt de catering (« parallépipède » de passage ) ;

Travailler sous la couronne des arbres de voirie à l'aide des techniques ci-dessous, préservant leurs racines ; S'assurer que les aménagements et leur mise en œuvre prévus soient conformes au RRU et répondent aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;

Rendre conforme les dalles podotactiles de guidage ;

Abaisser les bordures de la traversée piétonne au niveau zéro ;



Etablir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité et de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Indiquer en plan les pentes de trottoir et spécifiquement à hauteur des accès garages ;

Indiquer en plan les différents types de bordures prévues, à hauteur de chaque accès garage, placer des bordures de type chanfreinée ;

Point 15.

**Demande / Aanvraag :** Permis Mixte : **FD2021-27** : Réaffecter le site garage Paul Cousin :démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239; démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30; construire un bâtiment sis rue Moris 14; démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot / Hergebruik van het terrein van de Paul Cousin garage : Gedeeltelijke afbraak/verbouwing, transformatie en uitbreiding van het gebouw Charleroisteenweg233-239; afbraak/verbouwing van het gebouw aan de Morisstraat 24-30; bouwen van een gebouw aan de Morisstraat 14; Gedeeltelijke afbraak en transformatie van de gebouwen in het binnenste van het blok  
**Chaussée de Charleroi 233 - 239**

**Demandeur / Aanvrager :** KORAMIC REAL ESTATE  
N° dossier : FD2021-27 / 13/PFD/1782007

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 08/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 37 lettre(s)

**Avis Urban - Direction Urbanisme et Bruxelles Environnement : ( Avis Majoritaire)**

**1/ Contexte :**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communale d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire online du Patrimoine Architecturale de la région de Bruxelles-Capitale, sous le nom de «Chaussée de Charleroi 233-235-237-241, Rue Moris 14, 24-26-28-30 » ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de protection UNESCO, dénommée « Hortamus » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la chaussée de Charleroi près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta* » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la rue Moris près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos* » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf Nova : 13/PFD/691088) introduite le 13/07/2018, pour « *transformer et démolir partiellement un ancien garage automobile reconverti actuellement en grand commerce spécialisé en 60 logements répartis sur 2 bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, commerces au rez de chaussée côté chaussée de Charleroi et partiellement dans les structures maintenues en intérieur d'îlot, et parking souterrain de 67 emplacements* » ;

Attendu que le projet vise à réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot ;

**2/ Procédure / instruction de la demande :**

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

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 0.9 du PRAS : Clause de sauvegarde (<20%);
- application de la 0.12 du PRAS :Modification totale ou partielle d'un logement en zone habitable;



- application de la 2.5.2 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de la 22 du PRAS : Superficie de plancher des commerces comprise entre 1000m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup>
- application de l'art. 176/1 du CoBAT: MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois d'un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et d'un permis d'urbanisme ;
- application de l'article 3 du Titre I du RRU : Implantation de la construction (mitoyenneté) ; qui n'a pas lieu d'être
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne

- application de l'art. 153§2.12 du CoBAT: Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- application de l'art. 175/15 du CoBAT: Projet soumis à RI au vu de l'annexe B :
  - 26/ garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteurs, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, ect..., comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
  - 31/ Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1250m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs
  - 32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse les 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs

- application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande d'un RCU (RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »)
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis l'espace publics sauf PPAS/règlement ou patrimoine (en ZICHEE);
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT : Bien à l'inventaire;
- application de l'art. 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/01/2022 au 08/02/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 40 réclamations introduites (37 à la commune de Saint-Gilles et 3 à la commune d'Ixelles) ;

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/10/2021

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/09/2021

Vu les avis d'Access and Go du 29/10/2021, estimant que le projet est Non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que les portes des logements doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant ; que la porte des sas ascenseurs doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ; que la salle d'exposition doit comprendre au moins une toilette PMR conforme ;

Vu l'avis Favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 21/09/2021 imposant une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans :

- L'espace commercial droit et celui de gauche (RDC et R+1) du bâtiment A (Chaussée de Charleroi n°233-239) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 pers. ;
- Dans le parking souterrain dont la surface est supérieure à 2500m<sup>2</sup> et qui est accessible au public ;

Vu l'avis positif du BMA ;

Vu le rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Agora », en mars 2021 ;

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

*Dossier*

- *Peu d'évolutions positives concernant les griefs précédemment reprochés.*





- *Problèmes du premier dossier demeurent non-résolus*
- *Aucun logement conventionné imposé pour un tel projet*
- *Réduction charges d'urbanisme pour rénovation patrimoine*
- *Le rapport d'incidence ne fait aucune mention du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » applicable à toute la rue Moris et le projet déroge à ses articles 7, 9, 10, 11, 15 et 25.*

#### **Soutien**

- *Projet revu depuis le premier projet proposé il y 2 ans. L'abandon des logements en intérieur d'îlot est une bonne chose.*

#### **Intégration urbaine**

- *Rénovation de bureaux en intérieur d'îlot, injustifié suite au Covid, dans des surfaces démesurées et sur-bétonnées*
- *Appartements haut de gamme qui vont augmenter la gentrification du quartier et pousser les populations plus modestes dehors.*
- *Les terrasses du dernier étage côté Rue Moris, vont avoir une vue directe sur les fenêtres et terrasses du voisin n°22, portant atteinte à leur intimité. Nécessaire de rabaïsser 1 niveau ce bâtiment rue Moris n°24-30*
- *Les terrasses engendrent des nuisances sonores extrêmement importantes dans un intérieur d'îlot calme. Vis-à-vis direct dommageable sur les habitations en intérieur d'îlot*
- *Toit terrasse sur n°233 Ch. de Charleroi accessible aux habitants. Nuisances sonores lors des activités sur cette terrasse et les vues plongeantes sur les appartements aux alentours est inacceptable pour le voisinage.*
- *Impact sur l'école rue Moris. Nuisances sonores pendant la durée des travaux et impact sur leur santé (poussières et particules fines). Bâtiment en face de l'école va doubler de volume, plongeant dans l'ombre une partie de la façade de l'école et de la cour de récréation entre 10h40 et 11h10 (période de la récréation du matin) actuellement ensoleillée à cette heure-là, sur ¾ de sa surface.*
- *Ce nouveau bâtiment intensifiera le trafic du matin de la rue Moris avec ses entrées et sorties de parking. Trafic déjà dense avec les parents qui déposent leurs enfants à l'école.*
- *Projet démesuré, inadapté au quartier et dangereux pour les usagers de l'espace public.*
- *Le projet réduira significativement la valeur de l'immobilier des immeubles situés dans l'îlot (perte d'intimité avec des vis-à-vis importants depuis les nouveaux balcons/terrasses, perte d'ensoleillement)*
- *Les appartements du n°22 rue Moris n'avaient pas de voisinage direct sur le côté droit, la juxtaposition d'une nouvelle construction dépassant de surcroît l'immeuble causera de l'ombre, des bruits de voisinage. Le promoteur doit s'engager à prendre les mesures nécessaires pour installer une isolation acoustique au niveau des murs.*
- *Moins de 10 mètres séparent le nouveau bâtiment n° 233 ch. de Charleroi avec ses terrasses, des numéro n°10 et n°12 de la rue Moris, créant une vue directe sur eux.*
- *Nuisances sonores, avec l'effet d'écho dans l'îlot (à cause des nouveaux murs qui cloisonneront totalement l'îlot) et avec les bruits provenant des nouvelles terrasses (38 nouvelles terrasses + 1 rooftop + des jardins privés)*
- *Le nouveau bâtiment n°233 et le comblement de l'arrière de la façade historique du n°235-239 de la Chaussée de Charleroi crée une perte d'ensoleillement sur les arrières-maisons de la rue Moris d'une durée de presque 3 heures*

#### **Construction**

- *Atteinte à la stabilité du bâtiment sis Rue Moris 22 (risque d'atteinte des fondations indiqué RI p118) dégradation de la propriété d'autrui, rien ne semble prévu pour contrer cela ou le compenser.*





### Aspect

- Les façades proposées sont très loin du style des maisons du quartier.
- Une architecture grise et sans personnalité.

### Usage

- Remise en question de l'affectation de bureaux à l'origine
- Maintien d'un Brico désuet et démesuré en intérieur d'ilot
- Nombre excessif de logements proposés (49), augmentant les problèmes de stationnement, de places dans les crèches et écoles. Projet qui densifie encore plus le quartier.
- Construction de bureaux qui sont de moins en moins nécessaires avec l'augmentation du télétravail.
- Le Brico de Saint-Gilles est un des derniers grands Brico de la capitale, dommage de le transformer en un autre Brico-city comme il y en a déjà beaucoup. La surface du BRICO sera réduite de 30%, en éliminant des produits qu'il faudra aller chercher en dehors de la ville en voiture.
- Durant la réunion d'information organisée par KORAMIC à destination du voisinage en septembre 2021, les représentants des employés du BRICO, ont manifesté leur désaccord complet sur les futures conditions de travail dégradées qu'entraînera ce nouveau quai de livraison, plus étroit et confiné, qualifié par eux publiquement de "folie".

### Gabarit

- Projet démesuré, tant par la hauteur des nouvelles constructions que par leur profondeur, dérogeant au RRU. Pour la profondeur cela est justifiée pour la réalisation de logements plus qualitatifs. Autre solution : créer des logements d'une profondeur moins importante mais sur plusieurs niveaux (duplex ou triplex).
- Projet doit donc être revu à la baisse côté rue Moris pour pas nuire à l'intimité du voisinage
- Le bâtiment chaussée de Charleroi reste trop imposant (un étage trop haut par rapport au quartier et aux blocs de maisons).
- Vaste terrasse en toiture accessible par un ascenseur et entourée par un garde-corps d'une hauteur d'un mètre. Compte tenu de ses caractéristiques, l'immeuble correspond, en réalité, à un immeuble de gabarit R+5.
- Aménagement de terrasses et balcons donnant dans l'intérieur d'ilot crée des vis-à-vis sur les arrières-maisons de la rue Moris

### Environnement

- Jardin sur parking qui détruira la seule bande de terre le long de la verrière de la rampe et des murs mitoyens où auraient pu être plantées des hautes tiges.
- Construction neuve de l'immeuble rue Moris n°14 sans être entièrement passif.
- Augmentation de la pollution en particules fines sur la chaussée pendant et après les travaux.
- La perte de luminosité, l'augmentation des nuisances sonores et du trafic.
- Le projet va plonger dans la pénombre une grande partie du voisinage
- L'empreinte écologique du projet et son impact sur l'environnement. Le projet conduirait à plusieurs milliers de mètres cubes de démolition. Plus de trois ans de poussière et d'air vicié présente des risques pour la santé du voisinage.
- Projet en contradiction totale avec les politiques publiques actuelles (fluidifier la circulation des transports publics, de favoriser la circulation douce en ville, de réduire les pollutions ainsi que les émissions de CO2).
- Aucun bureau d'ingénieur spécialisé en acoustique a fait une étude, ce qui semble indispensable dans un projet tel que celui-ci.



### Patrimoine

- *Contre la démolition de la rotonde, de la rampe et de la verrière du garage Paul Cousin (référéncées au patrimoine et situées dans un périmètre de conservation Unesco), rotonde et verrière démolies et remplacées par une dalle en béton verdurisée.*
- *Incompatibilité avec ce quartier historique Bruxellois, qui abrite la maison Horta, classée patrimoine mondial par l'UNESCO. De plus, les bâtiments tels que présentés sont inappropriés, impactant et cassent l'harmonie du quartier. Image imposante du bâtiment qui va dénaturer la vue de la rue Américaine depuis la maison Horta.*
- *Nombreuses dérogations aux règles de l'urbanisme Bruxellois, intervenant dans le périmètre de protection de la Maison Horta*
- *Constructions banales dans un quartier dont la valeur architecturale est marquée par l'Art Nouveau et l'art Déco.*
- *L'élévation de 4 étages aura aussi pour conséquence de fermer complètement la perspective de la Rue Américaine et assombrira la façade du musée Horta*

### Mobilité

- *Ce projet prévoit 49 logements + des bureaux + un rez commercial et seulement 65 places de parking. Insuffisant car plus que 16 places de parking pour accueillir des visiteurs, le personnel des bureaux et la clientèle du Brico, engorgeant le stationnement dans les rues adjacentes déjà pauvres en place, surtout après le projet de la STIB dans la rue Moris.*
- *Réduire le nombre d'appartements dans ce projet afin que les 65 places de parking puissent bénéficier également à la clientèle du Brico et aux employés des bureaux*
- *Construction d'un sas de chargement/déchargement donnant sur la chaussée pour les livraisons par camions (plusieurs fois par jour). Contre le principe de livraison en marche arrière au niveau de la chaussée de Charleroi. Manœuvre empiétant sur le site propre du tram, bloquant la circulation des véhicules et des transports publics, mais pouvant aussi mettre en danger les piétons, créant ainsi un danger permanent dans une zone déjà très accidentogène. Cette chaussée déjà complètement saturée.*
- *Augmentation du trafic routier sur la Chaussée de Charleroi, rue Américaine et sur la rue Moris.*
- *Perte de places de stationnement pour la grande majorité du voisinage*

### **3/ Situation existante :**

Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation, bordé par un liseré de noyau commercial du côté de la chaussée de Charleroi ;

Que c'est le magasin Brico qui occupe actuellement les lieux, avec un rez-de-chaussée commercial, un parking en intérieur d'ilot et une surface de bureaux au 1er étage ; que ce complexe bâti se situe chaussée de Charleroi n° 233-239 et se développe en intérieur d'ilot pour rejoindre la rue Moris, au n°14 et au n° 24-30 qui sont utilisés comme accès parking et accès livraisons ; que des logements se développent sur les étages supérieurs de la partie de bâtiment n°235-239 ;

Considérant que ce complexe était anciennement le garage-concessionnaire Mercedes/Buick connu sous le nom de « garage Cousin » ;

Que la partie « showroom voitures » et le parking (R-1/RDC/R+1) ont été construits en 1928-29 ; que la partie supérieure du bâtiment (logements) et l'extension à sa droite le n°233 datent respectivement de 1934 et 1938 ;

Que le bâtiment principal possède de nombreux éléments patrimoniaux et caractéristiques architecturales qui sont masquées par les étalages du magasin ou qui ont disparus avec le temps ;

Qu'en effet les étalages des produits du magasin Brico et le non-intérêt pour son patrimoine nuit aux caractéristiques architecturales du lieu qui ne sont pas mises en valeur ;

Que le plafond percé de l'ancien showroom des voitures, situé en double hauteur dans la pièce, était éclairé



autrefois par une verrière ; qu'aujourd'hui ce puit de lumière n'existe plus et n'est plus mis en valeur, dû à la couverture de la verrière par de l'asphalte pour lutter contre les infiltrations d'eau et la perte de chaleur ;

Que le showroom en double hauteur possédait à l'époque une coursive ouverte en « U » au 1<sup>er</sup> étage ; qu'avec l'installation du magasin Brico, elle a été complètement refermée par des murs de parpaing ; que la connectivité entre les espaces (showroom et bureaux) mise en place à l'époque est perdue ; que ce showroom perd ainsi toute sa qualité spatiale devenant plus qu'un magasin refermé sur lui-même ;

Que les vitrines du côté de la ch. de Charleroi, plus particulièrement les châssis de vitrines et les vitraux, ne sont absolument plus mis en valeur ;

Que les bureaux au premier étage sont négligés, avec des espaces perdus et pas adaptés aux besoins actuels ;

Considérant que ce complexe bâtit s'étend sur une superficie de terrain de 4403 m<sup>2</sup> ;

Que la superficie du magasin est de 2.459 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec 1.162 m<sup>2</sup> de bureaux à l'étage ; qu'aux étages supérieurs il y a 1.321 m<sup>2</sup> de logements mal agencés dû à la configuration des lieux ;

Que le parking crée des murs mitoyens de 6 à 9 mètres de hauteur remplissant tout l'intérieur de l'îlot, à l'exception d'un petit jardin inaccessible (situé au droit de la rampe d'accès) ; que les constructions avec leur toiture plate recouverte de « roofing » dénaturent l'intérieur d'îlot et ne sont pas visuellement qualitatives pour les habitants ;

Qu'ainsi l'aménagement et l'organisation du magasin déprécient la qualité du site tant du côté chaussé de Charleroi (éléments patrimoniaux non mis en valeur) que du côté de la rue Moris (accès livraisons et 3 entrées de parking) donnant au lieu un aspect négligé et désuet ;

Considérant que les étages supérieurs du n°235-239 font partie de l'extension réalisée en 1934 ; que la volumétrie de cette rehausse prend la forme d'un « U » ouvert vers l'intérieur d'îlot, rappelant celle au rez-de-chaussée de la vitrine et de la coursive du showroom ouvert vers la rue ;

Que cette extension de volume a toujours eu une affectation résidentielle ; qu'il y a trois étages divisés en trois appartements chacun ; que l'aménagement intérieur de ces logements subit les caractéristiques architecturales de cette rehausse en forme de « U », les rendant ainsi non qualitatifs ;

Que l'appartement situé dans l'ail central en façade avant est mono-orienté sans balcon, avec une largeur de seulement 4,50m ; que cela est dû au long couloir qui distribue l'appartement dans l'aile gauche ; que ce dernier possède une largeur de 5 m, et se développe sur une grande profondeur de bâtiment, mitoyen côté gauche et orienté vers l'intérieur du U et sur les toitures du parking aménagé en intérieur d'îlot ;

Qu'en passant derrière l'ascenseur, un troisième appartement se développe dans l'aile droite avec les mêmes caractéristiques que celui dans l'aile gauche ;

Qu'une rehausse, en recul par rapport à la façade avant, se trouve sur l'aile droite de la toiture de l'immeuble, formant ainsi un 5<sup>ème</sup> étage sur cette partie-là (commerce =RDC/R+1 et logements = R+2 => R+4 et rehausse R+5 l'aile droite) ; que cette rehausse contient seulement un studio ;

Qu'ainsi la morphologie du bâtiment n°235-239 complexifie l'aménagement et l'agencement de nouveaux logements aux étages ;

Considérant que le bâtiment n°233 Chaussée de Charleroi (bâtiment de droite) peut être considéré comme une « dent creuse » avec une construction de gabarit R+1, à côté de biens R+2 ou R+3, créant un déséquilibre architectural sur le front bâti de la chaussée de Charleroi, créant une sensation de grand vide à côté du bâtiment principal n°235-239, son voisin de gauche ; que son gabarit crée un vide spatial au-dessus de lui pouvant être une opportunité pour la création de nouveaux logements ;

Considérant que la zone de stockage du magasin est accessible par camions via un accès carrossable situé rue Moris n°14, qui est une « dent creuse » entre deux mitoyens vide depuis 1930-35 (selon photos aériennes BRUGIS) ; que le chargement et déchargement se font à l'air libre derrière son bas mur en façade avant ; que cela engendre des nuisances sonores en intérieur d'îlot ; que cette dent creuse, créant un espace résiduel urbain, est une opportunité pour une nouvelle construction refermant le front bâti ;

Considérant que le bâtiment n°24-30 de la rue Moris, se développe en longueur sur +-30 m de façade avant avec un gabarit R+1 ; que son rez-de-chaussée sert d'accès au parking du Brico et celui des logements, créant ainsi 3 accès carrossables ; que l'étage semble sans activité ; que ce bâtiment a été transformé en 1951, possédant des caractéristiques architecturales de cette époque-là (de type entrepôt industriel) ; qu'il est patrimoniallement



intéressant ;

Considérant qu'actuellement ce parking en intérieur d'îlot possède un accès chaussée de Charleroi et trois accès rue Moris ; qu'il contient 81 places, avec un niveau +1 accessible depuis le rez-de-chaussée par une rampe hélicoïdale pour les voitures ; qu'il est très utilisé par les clients venant chercher leurs marchandises en voiture ; que son implantation massive éventre l'intérieur d'îlot en plein milieu créant une absence totale de végétation ; que ses toitures en roofing surchauffent l'îlot en été ; qu'ainsi sa présence réduit la qualité de vie au sein de l'îlot ;

Considérant qu'il existe un déséquilibre entre les volumes bâtis, leur morphologie engendrant beaucoup de vides et de pertes d'espaces, les grandes surfaces du bâtiment inadaptées à certains endroits, le nombre de logements existants (10) et leur configuration, rendant ainsi ce complexe bâti envahissant en intérieur d'îlot et mal exploité ; que la restructuration architecturale de cet ensemble est vue comme une opportunité pour rééquilibrer les pleins et les vides de ces constructions, libérant ainsi l'intérieur d'îlot construit et comblant les « dents creuses » à front de rue pour offrir une meilleure organisation et programmation du site avec de nouveaux logements plus qualitatifs répondant aux besoins actuels ;

#### **4/ Objet de la demande :**

Considérant que l'un des enjeux du projet est préserver et de remettre en valeur les éléments patrimoniaux importants de ce bien tout en y intégrant de nouveaux logements, nécessaires au sein de la ville ; qu'ainsi 49 unités d'habitation sont prévues dans le projet, réparties dans l'ensemble du bien ;

Considérant que le projet prévoit de garder de la surface commerciale le long de la chaussée de Charleroi, se trouvant en zone de liseré de noyau commercial ; que la réorganisation de cette surface commerciale permet de remettre en valeur le patrimoine de ce bien et améliorer sa fonctionnalité ;

Que la façade avant, la structure et la composition du rez-de-chaussée avec son 1<sup>er</sup> étage (ancien showroom de voitures américaines en double-niveau) du bâtiment n°235-239, possèdent une valeur architecturale et patrimoniale à conserver ; que le projet prévoit de soigneusement restaurer et reconstruire divers éléments de l'architecture d'origine, dont la restauration de la vitrine en « U » redonnant ainsi son utilité d'origine « vitrine d'exposition » ;

Qu'afin de retrouver le prestige d'autre fois le showroom doit retrouver sa fonction commerce de type « espace d'exposition » avec sa vitrine en forme de « U », fonction qui ne correspond pas au besoin du Brico qui souhaite rester sur place ; que pour se faire le projet prévoit deux zones commerciales distinctes et autonomes ; que ce nouveau commerce de type « salon d'exposition » reprend place au rez-de-chaussée du n°235-239 et se prolonge en espace bureau au 1<sup>er</sup> étage, conçu de la sorte à l'origine avec sa coursive ouverte sur le rez-de-chaussée ; que le Brico se réorganise, sans perdre de sa surface actuelle, dans le rez-de-chaussée du n°233 pour se développer en forme de « L » à l'arrière du commerce du n°235-239 ;

Que le bâtiment n°233 de gabarit R+1, ne possédant pas de caractéristiques patrimoniales (étude d'Archistory) est démoli pour y construire un nouvel immeuble de logements avec une surface commerciale au rez-de-chaussée ; que son nouveau gabarit R+4 (+ toit terrasse), dont les niveaux sont en décalés par rapport à ceux du n° 235-239, est plus bas que ce dernier ; qu'ainsi le n°233 redonne un front bâti du côté de la chaussée de Charleroi en créant une articulation en dégradé entre le n°235-239 et les maisons bruxelloises situées à sa droite ;

Considérant que le volume des étages supérieurs du bâtiment n°235-239, en forme de « U » ouvert vers l'intérieur d'îlot est transformé avec une extension intégrée dans sa morphologie, formant un volume rectangulaire, afin d'offrir de nouveaux logements qualitatifs ; que cette nouvelle extension à la structure légère prend en compte les contraintes techniques et la structure existante du bâtiment ;

Considérant que pour la dent creuse située rue Moris n° 14, en lieu et place du quai de déchargement, un nouvel immeuble de logements est construit, avec une volumétrie s'inscrivant dans le gabarit des bâtiments adjacents (n° 12 et n°16) ; que l'entrée au parking en sous-sol est intégré au rez-de-chaussée de cet immeuble, en lieu et à la place des trois accès actuels rue Moris ; que la sortie du parking se fait côté chaussée de Charleroi ; qu'au sous-sol, le projet prévoit une restructuration et un agrandissement du parking existant ;

Que la zone de livraison du Brico située à l'air libre en intérieur d'îlot est remplacée par un quai de livraison fermé situé chaussée de Charleroi ;

Considérant que du côté de la rue Moris n°24-30, le bâtiment est démoli pour être reconstruit pour y intégrer du logement ; qu'une partie de la façade avant reconstruite selon les plans d'archives avec le RDC, le R+1 et le R+2 (qui n'a jamais été réalisé) ; qu'un R+3 et R+4 situés légèrement en retrait graduel rehaussent ce bâtiment avec un langage contemporain ;



Que la construction de nouveaux bâtiments dans la rue Moris permet de lui redonner un front bâti ;

Considérant qu'un des objectifs du le projet est de dégager l'intérieur d'îlot pour l'ensemble des habitations de cet îlot, afin d'y apporter de la pleine terre (877m<sup>2</sup>) et plus de végétation avec des arbres à hautes tiges, améliorant ainsi sa qualité de vie ; que cette dé-densification au profit d'un jardin collectif de 1.095 m<sup>2</sup> pour les habitants du projet engendre la démolition d'une partie du parking aménagé sur deux niveaux hors-sol, de la rotonde et de la rampe de parking ; que ces deux derniers éléments étaient difficilement réaffectables en intérieur d'îlot; que ce jardin est divisé en une partie commune, destinée aux habitants du site, pouvant accueillir un potager collectif, et la plus petite partie privative pour les appartements du rez-de-chaussée du bâtiment n°24-30 ;

Qu'ainsi le projet propose de :

- Conserver et transformer le bâtiment n°235-239, avec une augmentation volumétrique à l'arrière ;
- Démolir le n°233 pour construire un immeuble de logements
- Démolir/reconstruire l'immeuble n° 24-30, en se basant sur les plans d'archives, pour l'affecter à du logement ;
- Construire un immeuble de logements de type « maison bruxelloise » pour le bâtiment n°14
- Démolir partiellement le parking en intérieur d'îlot pour en faire un jardin collectif ;
- Réaménagement des abords en intérieur du site avec la restructuration du parking existant en sous-sol.

## **5/ Motivations :**

### **A/ Affectation-programme**

Considérant qu'au PRAS les zones d'habitation et les zones en liseré de noyau commercial peuvent être affectées à du logement, à du bureaux (jusque 500m<sup>2</sup>/immeuble soumis à MPP) et à du commerce (jusque 2500m<sup>2</sup>/projet et par immeuble soumis à MPP) ;

#### **a/ Logement**

Considérant que le projet prévoit 49 logements répartis dans les 4 bâtiments du projet ; qu'il y a 4 studios, 10 appartements 1 chambre, 22 appartements 2 chambres et 13 appartements 3 chambres ; que cela représente

28,6% de petites unités (studios et appartements 1 chambre) et 71,4% d'unités d'habitation composées de 2 et 3 chambres ; qu'ainsi le projet offre plus de logements de grande taille ;

Que du côté de la chaussée de Charleroi, le bâtiment n°235-239 possède 12 unités d'habitation, et le n°233 en a 16 ;

Que la nouvelle construction rue Moris n°24-30 propose l'aménagement de 17 unités d'habitations, composée d'appartements 2 et 3 chambres ;

Que le bâtiment rue Moris n°14 possède une typologie de « maison bruxelloise » ; que les contraintes de son contexte entre deux maisons mitoyennes et situé à l'angle d'un îlot, offrent peu de possibilité d'aménagement et est propice à l'installation de studio à chaque étage ;

#### **b/ Commerces et bureaux**

Considérant ainsi que le projet prévoit 2 espaces commerciaux répartis sur les deux immeubles de la chaussée de Charleroi, d'une superficie de 2.241,7m<sup>2</sup> (2.214, 3m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 27,4 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage) et d'une zone de stockage en sous-sol de 282,9m<sup>2</sup> ;

Que vu la définition de la « superficie de plancher » dans le PRAS, qui stipule « *Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs* » ; excluant ainsi de la surface commerciale les espaces de stockages/dépôts/équipements techniques/caves... au sous-sol ;



Qu'ainsi le projet répond à l'exigence de la prescription 22 du PRAS en affectant le rez-de-chaussée du côté de la chaussée de Charleroi en priorité au commerce et respectant une superficie commerciale inférieure à 2500m<sup>2</sup> (2.241,7m<sup>2</sup>) ;

Que l'espace commercial de droite (n°233) se développe en forme de « L » derrière le commerce du n°235-239 ; que sa surface est de 1787,2 m<sup>2</sup> ;

Que la commerce de gauche, situé à front de rue dans le bâtiment n°235-239 fait 454,5 m<sup>2</sup> ; que ce commerce s'étend au 1<sup>er</sup> étage avec une surface de bureaux de 928,45m<sup>2</sup> ;

Considérant que sur les plans d'origine l'affectation « bureau » est existante ; que le magasin automobile fut transformé en 1985 pour en faire un magasin Brico ; que sur les plans de 2002, on peut constater l'aménagement de grands espaces bureaux à l'étage du côté chaussée de Charleroi n°233-239 et du côté rue Moris n°24-30 ; que ces surfaces de bureaux existaient avant l'entrée en vigueur du PRAS en 2003; qu'ainsi en situation existante l'immeuble possède 1162 m<sup>2</sup> de bureaux, soit plus de 500m<sup>2</sup> autorisable par le PRAS;

Qu'ainsi les surfaces de bureaux projetées de 928,45m<sup>2</sup> est autorisable ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du PRAS permet :

*« Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;*

Considérant que, de ce qui précède, les prescriptions du PRAS permettent la réalisation du programme envisagé, celui de la création de logements, de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée du côté de la chaussée de Charleroi, et d'une surface de bureaux de 928,4m<sup>2</sup> au premier étage au-dessus de la surface commerciale ;

B/ Implantation- volume- gabarit- expression architecturale

Considérant que le projet prévoit une superficie totale hors sol de 8948,6 m<sup>2</sup> et une superficie totale du sous-sol de 3265,9m<sup>2</sup>, sur une superficie de terrain de 4403 m<sup>2</sup> ;

#### a/ Chaussée de Charleroi n° 235-239

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment est conservé en partie avant pour faire un nouveau commerce de type salon d'exposition relié au premier étage, et en partie arrière, où se trouve actuellement le parking du Brico, une extension de la surface commerciale du n°233 pour le nouvel aménagement du Brico ; que ce parking existant est reconverti en surface commerciale afin de pouvoir conserver la même surface de magasin que le Brico actuel ;

Considérant que le projet prévoit d'optimiser et de centraliser les différents espaces de bureaux existants qui étaient mal agencés ou inexploités dans l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage du complexe; qu'il y avait beaucoup d'espaces perdus et négligés ; que le projet propose une seule grande surface de bureaux au 1<sup>er</sup> étage du n°235-239 raccordée au commerce du rez-de-chaussée ; que cet espace bureau est aménagé au R+1 du parking Brico actuel ; que sa structure existante est adaptée pour pouvoir transformer cet espace en bureaux ; que le reste du parking est démoli pour l'aménagement du jardin collectif ;

Considérant que la création de nouveaux logements qualitatifs aux étages supérieurs de ce bâtiment amène à construire une extension dans la partie vide du « U » afin d'avoir des plateaux rectangulaires faciles à aménager, offrant une diversité dans leur agencement ; que ce nouveau volume épouse le gabarit existant et permet ainsi de combler le vide de cette morphologie en «U», qui n'apportait au bâtiment aucune qualité extérieure ni intérieure, mais qui possède un potentiel architectural ; qu'ainsi elle s'intègre bien au contexte existant ; Que cependant cette nouvelle extension referme le puit de lumière qu'offre la verrière au-dessus du plafond du showroom; que ce puit de lumière était déjà refermé depuis des années par la mise en place d'asphalte sur la verrière; que cela est regrettable mais permet d'offrir à ces étages de nouveaux logements de qualité et adaptés aux besoins actuels ;

Considérant que la décision de conserver le sous-sol, le rez-de-chaussée et la façade avant du bâtiment influence la méthode de construction de la nouvelle extension intégrée dans la morphologie en « U » des étages supérieurs ; qu'une analyse structurelle approfondie avec des calculs de charges est fournie dans la demande de permis ; qu'il en résulte pour pouvoir construire au-dessus de ces parties existantes, l'utilisation d'une structure légère avec une structure principale en acier et une secondaire en bois ;

Considérant que le projet prévoit de conserver et restaurer toute la façade avant du bâtiment en y réintégrant des éléments patrimoniaux disparus ;

#### Déroations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU





Considérant que le projet prévoit de conserver en majeure partie le bâtiment n°235-239 à valeur patrimoniale ; que cependant des transformations de gabarit sont réalisées dessus ;

Que les parties et éléments à conserver sont repris par l'étude historique de Archystory qui décrit leur intérêt et expose également les contraintes techniques liées à cette conservation pour pouvoir transformer d'autres parties du bâtiment ; qu'une étude technique décrivant les contraintes et les solutions apportées pour la conservation des éléments patrimoniaux est également jointe au dossier ;

Qu'ainsi le bâtiment n°235-239 se développant en intérieur d'îlot jusqu'à la rue Moris n°24-30, est conservé seulement du côté de la chaussée de Charleroi, avec le maintien de sa façade avant à valeur patrimoniale, du sous-sol, du rez-de-chaussée relié au premier étage et de sa structure existante ; que la partie du parking avec sa rotonde et sa rampe de parking est détruite pour libérer l'intérieur d'îlot ; que l'ensemble du complexe bâti est coupé et démolé à partir du centre de la parcelle, commune aux deux bâtiments, pour ne conserver que le bâtiment n°235-239 ;

Que l'augmentation de volume faite aux étages supérieurs permet de réduire en profondeur le volume en "U" existant ; que le projet propose aussi de détruire la rehausse existante en toiture sur l'aile droite (niveau R+5 du bâtiment) ; qu'ainsi le gabarit des étages supérieurs est réduit en hauteur et en profondeur améliorant la situation existante ;

Que malgré cette réduction de gabarit ce bâtiment est en dérogation aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU, avec un bâti plus profond et plus haut que ses voisins ;

Qu'il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de cet immeuble avec ses caractéristiques patrimoniales et architecturales propre à lui-même, marquant son identité dans la rue ; qu'ainsi ces dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

#### b/ Chaussée de Charleroi n° 233

Considérant que le projet prévoit de démolir le bâtiment existant, long et anormalement bas (de gabarit R+1) pour reconstruire un bâtiment de logements de gabarit R+4 avec l'installation d'une terrasse commune en toiture ;

Considérant que ce bâtiment se trouve dans l'axe de rue Américaine, où se trouve le musée Horta ; que le bien du côté de la chaussée de Charleroi se trouve dans une zone de protection Unesco ; que cette rue Américaine est longue et droite offrant ainsi une longue perspective depuis la place Albert Leemans ; qu'ainsi le bâtiment n°233 qui se trouve en bout de course de cette perspective est visible de loin depuis l'espace public ; que cette rue est très fréquentée par les touristes avec la présence du musée Horta ; que malgré la qualité spatiale que peut offrir une grande toiture terrasse collective en haut d'un immeuble, il n'est pas concevable qu'elle soit visible depuis l'espace public avec toutes les activités qui en découlent, surtout en zone de protection Unesco ; que le projet met déjà en place un certain nombre de terrasses en intérieur d'îlot ; que le rajout de cette grande terrasse collective pour les habitants du projet pourrait accentuer les nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

#### Dérogations aux art.4, 5 et 6 du Titre I du RRU et aux art. 7,8,9,11,12 et 13 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Considérant que le bâtiment n°233 est situé plus bas que son mitoyen de gauche (n°235-239) et se situe à 3m30 de son voisin de droite (n°231A), dérogeant ainsi de 30 cm aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ ; que ce léger dépassement rend acceptable ces 3 dérogations ;

Que de plus le n°231A est un bâtiment à toiture plate dont la hauteur est plus basse que ses maisons mitoyennes à double versants à sa droite (jusqu'au croisement avec la rue Moris) qui se trouvent à une hauteur similaire de celle proposée pour le n°233 ;

Que ce gabarit R+4 possède des étages moins hauts que ceux des maisons voisines qui ont des gabarits R+2/R+3 ; que la hauteur de son rez-de-chaussée qui est plus haute que celle de ces étages est de même hauteur que les rez-de-chaussée des maisons voisines, n'engendrant ainsi pas un « vrai R+5 » ;

Que le gabarit proposé permet de créer ainsi une articulation graduelle entre le haut gabarit du n°235-239 et les maisons bruxelloises de gabarit R+2/R+3 situées à sa droite ; que ce nouveau volume permet de refermer le front bâti de la chaussée ;

Que les bâtiments situés en face de l'autre côté de la chaussée de Charleroi ont des gabarits allant de R+1 au R+3 ; qu'un grand bâtiment R+6 se situe juste en face ; qu'ainsi la proposition d'un gabarit R+4 s'intègre dans le tissu urbain de la chaussée de Charleroi ;

Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement reconstruit sur toute la parcelle afin de pouvoir conserver la surface du Brico ; qu'ainsi, comme en situation existante, ce niveau-là est plus profond et plus haut que son voisin mitoyen de droite (n°231A) ; que cela déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, en ce qui concerne le





dépassement des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et le dépassement de plus de 3m en profondeur et en hauteur le profil du voisin le moins profond ;

Que cette construction sur tout le rez-de-chaussée permet de le connecter avec le rez-de-chaussée arrière du n°235-239 ; qu'en effet en remettant en place un commerce de type « salon d'exposition » au rez-de-chaussée avant du n°235-239, pour y retrouver ses qualités architecturales d'origine, engendre une nouvelle organisation spatiale du Brico pour qu'il puisse garder la même surface commerciale ; que la volonté du projet est de garder dans le quartier ce "grand Brico" ;

Qu'en séance le demandeur a confirmé que la surface commerciale du Brico n'est pas réduite dans le projet ; que seuls les espaces de stockage sont réduits ; que cela ne nuit pas au bon fonctionnement du Brico qui n'a pas besoin d'autant d'espaces de stockage ;

Qu'ainsi la construction de l'entièreté de ce rez-de-chaussée est nécessaire au bon fonctionnement et à la viabilité de ce Brico dans le quartier ; que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que la toiture du rez-de-chaussée est aménagée en toiture verte avec des terrasses pour les appartements situés en partie arrière du premier étage ; que ces 3 terrasses varient entre 20m<sup>2</sup> et 23,2m<sup>2</sup> ; que la terrasse située près du mitoyen (n°231) ne se trouve pas à 1m90 de ce mitoyen; que ce mur mitoyen le long de la terrasse et des balcons aux étages est réduit et se trouve moins profond qu'eux; qu'ainsi ces terrasses/balcons sont trop près du mitoyen, créant une promiscuité avec les voisins situés à l'angle de l'îlot (surtout avec n°10 et n°12 de la rue Moris); que cette situation proche de l'angle de l'îlot accentue les vis-à-vis avec une vue directe chez les voisins; qu'il est nécessaire de réduire ces terrasses/balcons près du mitoyen (n°231) en respectant une distance minimale de 3m avec ce mitoyen ;

Considérant que sur le plan du R+3, il y a une erreur de dessin pour l'annexe du n°231 qui n'est pas représentée sur le plan ; que cette annexe est bien présente au R+2 du n°231, car ce bâtiment ne possède pas de R+3, mais que le niveau du R+2 du n°231 correspond au R+3 du n°233 ; qu'il y a lieu de rectifier le plan en conséquence ;

Considérant que contrairement aux étages inférieurs, au R+3 et au R+4, le n°231 est considéré comme le voisin le moins profond et que le n°235-239 est considéré comme le voisin le plus profond ; que les colonnes de la façade arrière du n° 233 s'alignent à la nouvelle façade arrière du bâtiment n°235-239; qu'ainsi à ces étage-là, la profondeur du bâtiment n°233 avec ses balcons déroge à aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, en ce qui concerne le dépassement de plus de 3m en profondeur et en hauteur le voisin le moins profond et le dépassement d'environ 1mètre du voisin le plus profond (n°235-239);

Que sur les vues aériennes (google maps), on se rend compte que les façades arrière des maisons de ce côté de la chaussée de Charleroi, mêmes celles situées dans les angles de l'îlot, possèdent des annexes/balcons dans le même alignement que ces balcons proposés au n°233 ; que malgré leur dépassement de 1m par rapport à la façade arrière du n°235-239, ces balcons s'alignent dans leur environnement urbain ; qu'ainsi ces dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant qu'en coupe, on peut apercevoir le dessin de paroi séparant les balcons, ou protégeant des vis-à-vis vers les mitoyens ; que l'installation de paroi n'est pas une solution pérenne ; qu'il y a lieu de ne pas en mettre ou distancier les terrasses, si nécessaire, pour éviter les nuisances de vis-à-vis ;

Considérant que l'expression de la façade avant du bâtiment n°233 est monotone ; que le langage de cette façade est marqué par l'horizontalité avec des baies en longueur situées à ras de chaque dalle, donnant un sentiment d'écrasement de chaque étage ; que cela déroge à l'article 9 du RCUZ ; qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de l'expression de la façade ;

Que le jeu de balcon mis en place est aléatoire et déséquilibre la lecture de la façade avant ; qu'il résulte de l'aménagement intérieur ; qu'il n'y a pas de recherche entre expression extérieure et aménagement intérieur ; que certains sont devant une chambre et non devant le séjour de l'appartement, ne répondant pas ainsi au bon aménagement des lieux, que cela n'est pas qualitatif ;

Que la forme des balcons rappelle le relief de la façade à côté (n°235-239) ; que ce rappel architectural est intéressant, mais que cependant il est regrettable que cette recherche d'expression s'arrête qu'à cette forme mise aléatoirement sur la façade sans logique architecturale ou d'harmonie d'ensemble ; que même si ce nouveau bâtiment se distingue du bâtiment n°235-239, il est opportun de créer une lecture et une harmonie d'ensemble ;

Considérant que ce bâtiment de typologie RDC commercial et logements aux étages, possède un rez-de-chaussée plus haut que les autres étages qui eux sont identiques ; que cela déroge à l'article 8 du RCUZ ; que cela n'est pas dérangeant car ce bâtiment est de type « immeuble de logements », qu'ainsi une hiérarchie se fait seulement entre le rez-de-chaussée commercial et les autres étages ; que cette dérogation à l'article 8 du RCUZ est acceptable ;



Que ce bâtiment de typologie « immeuble de logement » possède une toiture plate ; que cela déroge aux articles 11 et 13 du RCUZ, où les constructions sont couvertes d'un toit à deux versants ou d'un toit brisé, dont leur couverture principale est en tuiles, en ardoises ou en matériaux métallique; que le bâtiment existant possède une toiture plate s'accordant à l'ensemble du complexe ; que malgré son identité propre qui se distingue de son voisin de gauche le n°235-239, ce nouveau immeuble de logements se rattache à l'ensemble de ce complexe composé essentiellement de toiture plate ; qu'ainsi cette dérogation aux articles 11 et 13 du RCUZ sont acceptables ;

Que le projet prévoit pour la façade avant un revêtement en terre cuite ton « abricot » et un autre pour les colonnes en terre cuite ton « gris » ; que cela déroge à l'article 12 du RCUZ, où les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades sont par leur nature leur traitement et leur couleur en harmonie avec ceux des constructions environnantes, et les façades enduites ont un enduit lisse monochrome clair et non brillant ; que la couleur du revêtement principal devrait se rapprocher ou s'harmoniser de celle de la façade avant n°235-239 qui est d'une teinte « beige-coquille d'œuf » ; que la teinte « abricot », ne rappelant nullement d'autres immeubles dans la rue, contraste négativement avec son voisin de gauche (n°235-239) rompant le lien existant entre les deux bâtiments ; que cette dérogation à l'article 12 du RCUZ n'est pas acceptable ;

c/ rue Moris n° 24-30

Dérogations aux art. 4, 5 et 6 du Titre I du RRU et aux art. 7, 9, 11, 15 et 25 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Considérant que toute la parcelle située du côté de la rue Moris n°24-30 est démolie pour libérer l'intérieur d'îlot (rotonde et rampe de parking existant détruites) et reconstruire un bâtiment de logements à front de rue se basant sur les plans d'archives pour la reconstruction de la façade avant sur les 2 premiers niveaux ; qu'une rehausse de 2 étages s'implante au-dessus ;

Que le demandeur justifie peu dans la demande de permis la démolition de ce bâtiment qui est reconstruit presque à l'identique ; qu'il serait nécessaire de mieux le justifier dans une note de démolition ;

Que ce nouveau bâtiment de logements déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ, en ce qui concerne la hauteur de cette nouvelle construction qui dépasse son voisin le plus haut (n°38) de 2m28 (2m57 avec éléments techniques en toiture) ; qu'il y a une erreur en façade arrière où le niveau de la toiture plate est à +2429 au lieu de +2412 en façade avant (avec aussi 2m28 de différence entre les deux toitures) ; qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

Qu'il dépasse son voisin le plus bas (n°22) de 2m45 (2m74 avec éléments techniques en toiture), ce qui est inférieur à 3m ;

Qu'ainsi le bâtiment n°24-30 dépasse d'environ un étage à ses voisins mitoyens situés de part et d'autre ; que son gabarit rejoint ceux de certains immeubles situés plus loin dans la rue, qui pour certains sont encore plus haut d'un étage ; qu'il se trouve au centre de la rue Moris, créant ainsi une continuité dans le jeu de hauteurs entre les maisons de la rue variant ponctuellement d'un étage ;

Que cet étage en dérogation crée de l'ombre dans la cour d'entrée de l'école Saint Jean-Baptiste de La Salle se trouvant en face et sur une partie en pelouse synthétique; que cette école possède une grande cour de récréation, plus profonde avec un vrai jardin derrière entièrement ensoleillée située le long de la rue d'Irlande ; que la cour à l'entrée de l'école est plutôt un lieu de passage entre les entrées et les sorties; que d'autres grandes cours existent au sein de l'école ; qu'ainsi les ombres portées directement sur cette cour d'entrée et cette partie de pelouse synthétique ne sont pas trop impactantes pour les enfants de l'école qui ont d'autres grands espaces de jeux extérieurs ;

Considérant qu'au RDC, en façade arrière, le volume du bâtiment dépasse de 3m65 l'annexe du n°22 ; que ce dépassement permet de créer des terrasses au R+1 ; que cela déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Qu'en analysant l'aménagement des appartements placés à ce rez-de-chaussée, on constate que les chambres des logements situés en façade manquent d'intimité par rapport à la rue ; que le projet prévoit de les intimiser par la mise en place de pavés de verre translucides à mi-hauteur des baies, apportant de la lumière aux pièces tout en les protégeant du regard de la rue ; que cela n'est pas suffisant pour protéger ces chambres des nuisances de la rue ; qu'il est difficilement acceptable d'avoir des chambres de plain-pied au rez-de-chaussée situées côté rue ;

Que les pavés de verres rappellent l'architecture moderniste des années '40-50 et s'intègrent à l'architecture de ce bâtiment ;

Considérant que le volume d'un abris vélos se rajoute dans l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas qualitatif et va à l'encontre de l'objectif de dédensifier cet intérieur d'îlot ; qu'il serait plus opportun de prévoir des locaux pour vélos et vélos cargo à l'intérieur du bâtiment, au rez-de-chaussée, derrière la façade à rue, à la place des chambres qui ne sont pas qualitatives ;

Qu'ainsi les appartements au rez-de-chaussée seront réduits et mono-orientés vers le jardin, que cette profondeur au rez-de-chaussée de 3m65 par rapport au voisin n°22, devient nécessaire pour avoir des



appartements viables à ce niveau-ci ; que dans ces conditions les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU se justifient ;

Que sinon ces unités d'habitation au rez-de-chaussée peuvent être repensés en duplex pour en faire des logements plus qualitatifs profitant d'un jardin privé ;

Considérant qu'au R+1 la façade arrière s'aligne à la façade de l'annexe du n°22 ; que les terrasses s'installant sur le dépassement de ce volume au RDC dépassent aussi de 3m65 la façade arrière du n°22 ; que cela déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que les murs mitoyens (n°22 et n°38) protège des vis-à-vis à cet étage-là ;

Que ces terrasses sont collées les unes aux autres ; qu'elles devraient être réduites et séparées les unes des autres par des parties de toiture non accessibles et verdurisées ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment s'aligne à la façade arrière de l'annexe du n°22 (R+2) et dépasse légèrement la façade arrière du n°38 (dû à l'épaisseur de l'isolant mis sur la façade) ;

Qu'au R+2, il y a une erreur de dessin indiquant la toiture de l'annexe du n°22 qui se trouve en réalité au R+3 (selon vues aériennes Google) ; qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

Qu'au R+3 et au R+4, la façade arrière principale du n°22 se trouve bien plus en recul (5m50) que la façade de son annexe ; qu'à ces étages-là le volume du bâtiment déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Que l'ensemble des façades arrière de cette rue varient entre un premier alignement équivalent à celui de la façade arrière du n°22 et à un deuxième alignement équivalent à la façade arrière de son annexe ; que la façade arrière du n°24-30 s'aligne à ce deuxième alignement ; qu'ainsi pour "le corps du bâtiment" les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables ;

Que du côté n°38 une distance de 3m est respectée entre les balcons et le mitoyen ; que ce n'est pas le cas du côté du mitoyen du n°22 ; que le dépassement de ces balcons par rapport au "corps du bâtiment", rend ce bâtiment n°24-30 plus profond que ces deux voisins mitoyens, le faisant ainsi déroger au R+1 et R+2 aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et accentuant au R+3 et R+4 ces deux dérogations déjà présentes par le dépassement du "corps du bâtiment" par rapport à la façade arrière principale du n°22 ;

Que les balcons aux étages sont moins profonds que les terrasses situées au R+1, qui sont-elles protégées par les murs mitoyens ; que la position centrale du bâtiment dans la rue, et non à un angle de l'îlot, lui permet d'avoir une distance appropriée en intérieur d'îlot par rapport à ses voisins ; que la distance entre lui et les bâtiments situés de l'autre côté de l'îlot est suffisamment grande pour ne pas créer de gênes et de vis-à-vis ; qu'ainsi les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Que les terrasses au dernier étage en façade arrière faisant toute la longueur du bâtiment engendrent des vues directes vers les voisins ; que les 1m90 de distances ne sont pas respectées ;

Que toutes ces terrasses en façade arrière et celles en façade avant sont séparées soit par une paroi ou des débarras extérieurs pour protéger des vis-à-vis ; que la mise en place de paroi n'est pas une situation pérenne et l'installation de débarras extérieurs rajoute un volume en plus en intérieur d'îlot ; que cela n'est pas qualitatif ; qu'il y a lieu de pas en mettre et de distancer les terrasses pour éviter les nuisances de vis-à-vis ; que les parties de toitures non accessibles doivent être végétalisées ; que les vides séparant les balcons apporteront plus de lumière aux logements situés en-dessous d'eux ;

Considérant que le rythme des baies des deux derniers étages a une expression plutôt horizontale depuis la rue ; que cela déroge à l'article 9 du RCUZ, où le rythme vertical s'affirme ;

Que la typologie d'origine du bâtiment est celle d'un bâtiment industriel des années '40-50, marqué par la largeur de sa façade avant, par la faible hauteur de son bâtiment (R+1) engendrant une expression horizontale de ses baies ; Que pour un équilibre harmonieux de cette façade avant reconstruite selon ses caractéristiques patrimoniales, cette lecture horizontale est reprise dans la partie « réhaussée » du bâtiment, marquée au R+4 par les garde-corps des terrasses qui coupent visuellement la verticalité des baies qui s'y trouvent derrière ; que cette dérogation à l'article 9 du RUCZ est acceptable ;

Que l'expression de ces baies aux 2 derniers étages est plus contemporaine, alors que la partie basse du bâtiment, qui reprend les caractéristiques d'origine du bâtiment, a un langage de baies vitrées industrielles, dont leur division est aussi marquée par l'horizontalité ; que cela déroge à l'article 15 du RCUZ, où les différentes baies d'une même façade présentent une unité de composition et de forme ; que l'architecture des 2 derniers étages se distingue en tant que rehausse « sobre » afin de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de ce bâtiment de type « industriel » des années 40-50 ; que cette dérogation à l'article 15 du RCUZ est acceptable ;

Que les terrasses et leur garde-corps de cette rehausse « contemporaine » se développe sur toute la longueur du bâtiment ; que cela déroge à l'article 25 du RCUZ, où les balcons sont centrés devant les baies ; que ces terrasses répondent au langage horizontal de ce bâtiment de type industriel, langage qui se démarque des maisons bruxelloises très présentes dans ce quartier, marquées par la verticalité de leur gabarit et de leur expression ; que



celle de cette rehausse du bâtiment doit répondre à une harmonie d'ensemble, s'assimilant aux caractéristiques de ce bâtiment ; que cette dérogation à l'article 25 du RCUZ est acceptable ;

Considérant que ce bâtiment est traité comme un bâtiment industriel à toiture plate ; que cela déroge aux articles 11 et 13 du RCUZ, où les constructions sont couvertes d'un toit à deux versants ou d'un toit brisé, dont leur couverture principale est en tuiles, en ardoises ou en matériaux métallique; que malgré les dessins d'archives de 1937 du projet non réalisé pour ce bâtiment montrant des toitures « sheds », ce bâtiment a toujours eu une toiture plate, visible depuis les photos aériennes datant de 1930-35 (Brugis) ; qu'ainsi cette dérogation aux articles 11 et 13 du RCUZ sont acceptables ;

Considérant que le projet réutilise les caractéristiques patrimoniales du bâtiment d'origine pour le reconstruire et le rehausser ; que dès sa construction ce bâtiment se distinguait des autres bâtiments de la rue de type « maison bruxelloise » ; que pour préserver le langage de ce bâtiment existant, il est nécessaire que sa reconstruction avec la proposition d'une réhausse doit reprendre les éléments caractérisant son architecture d'autrefois ; que le projet prévoit d'enduire en gris « claire » le bâtiment « bas » avec des éléments architecturaux de teinte béton, gris foncé et de mettre des panneaux de tôle anodisé couleur bronze légère pour la réhausse plus contemporaine ; que cela déroge à l'article 12 du RCUZ, où les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades sont par leur nature leur traitement et leur couleur en harmonie avec ceux des constructions environnantes, et les façades enduites ont un enduit lisse monochrome clair et non brillant ; que la typologie de bâtiment s'est toujours dénoté des autres bâtiments de la rue marquant ainsi sa propre identité ; que dans cet esprit la réhausse contemporaine de cette reconstruction de bâtiment se distingue sobrement, tout en s'intégrant dans ses caractéristiques patrimoniales ; qu'ainsi cette dérogation aux articles 12 du RCUZ est acceptable ;

#### d/ rue Moris n° 14

Considérant que dans les documents graphiques, il y a une incohérence dans « *la vue sur la façade projetée côté Rue Moris I et II* » dans la brochure de présentation, où la hauteur du bâtiment est plus haute que ces deux voisins mitoyens ; que les plans indiquent bien que le profil du bâtiment projeté n°14 s'aligne à celui de son voisin mitoyen le n°12 ; que cette incohérence peut prêter à confusion en pensant que le bâtiment est en dérogation ; qu'il y a lieu de rectifier les documents ;

Considérant que le haut de la grille du parking, fixée devant la dalle de béton du R+1, n'a pas d'utilité et décale/surmonte le bow-window par rapport aux niveaux du R+1 et du R+2, créant une articulation intérieure incongrue (baie du bow-window devant dalle de plancher du R+2) et une articulation massive et écrasée dans l'expression de la façade avant ; qu'il y a lieu de revoir l'expression de la façade avant pour une meilleure intégration urbaine ;

#### Dérogations aux art.8,9,12 et 16 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Considérant que le bâtiment reprend la typologie d'une maison Bruxelloise avec des caractéristiques spécifiques à celle-ci, comme par exemple l'expression verticale de la façade, toiture à double versants, la hiérarchie des étages avec des hauteurs de niveaux dégressives ;

Que le projet propose des niveaux intérieurs identiques avec une non-hiérarchisation des étages ; que cela déroge à l'article 8 du RCUZ ; que l'expression de cette façade n'est pas qualitative et harmonieuse ; que l'équilibre de cette façade doit être revue ; que la dérogation à l'article 8 du RCUZ n'est pas acceptée ;

Que le bow-window en façade avant s'aligne aux deux travées de fenêtres situées au-dessus ; que cela déroge à l'article 9 du RCUZ, en ce qui concerne l'alignement des baies les unes par rapport aux autres dans une même travée ; que les maisons de type « bruxelloise » possèdent souvent des bow-window dans la composition de leur façade ; que cela s'intègre dans l'environnement urbain ; que cette dérogation à l'article 9 du RCUZ est acceptable ;

Que le projet prévoit des teintes « gris claire » pour ce bâtiment (enduit et briques) avec du béton architectonique et des menuiseries en alu anodisé couleur bronze pour une expression plus contemporaine de la maison type « bruxelloise » ; que cela déroge à l'article 12 du RCUZ, où les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades sont par leur nature leur traitement et leur couleur en harmonie avec ceux des constructions environnantes, et les façades enduites ont un enduit lisse monochrome clair et non brillant ; que ces couleurs et matières rappellent ceux utilisés pour le bâtiment n°24-30, marquant ainsi dans la rue une harmonie d'ensemble entre les deux bâtiments ; qu'ainsi cette dérogation aux articles 12 du RCUZ est acceptable ;

Que la porte d'entrée des logements est entièrement vitrée avec un cadre en alu anodisé couleur bronze ; que cela déroge à l'article 16 du RCUZ, en ce qui concerne l'alternance entre parties pleines et vitrées est respectée, le rapport de proportion ainsi que le rythme des panneaux sont respectés, la structure de la porte est marquée par une différence de relief entre l'ossature et les panneaux, et elles sont en bois ou en métal peint ; que cette porte reprend les mêmes caractéristiques que les baies vitrées aux étages ; qu'elle est de composition contemporaine ;



que pour l'intimité des logements une porte comportant plus de parties pleines serait plus opportun ; que l'expression de cette porte est à revoir au même titre que la composition d'ensemble de cette façade ; que la dérogation à l'article 16 du RCUZ n'est pas acceptée ;

#### e/ L'intérieur d'ilot

Considérant que la quasi-totalité du site est actuellement construite, répondant aux fonctions commerciales du site ; que la démolition d'une partie significative des constructions situées en intérieur d'ilot permet de libérer l'intérieur d'ilot pour le verduriser et améliorer sa qualité de vie ; que la volumétrie supprimée est reportée en front de voiries, comblant les « dents creuses » existantes ;

Considérant que le jardin en intérieur d'ilot fait 1095,6m<sup>2</sup> ; qu'il se développe sur 877,1m<sup>2</sup> de terre pleine, représentant ainsi 80% de sa surface ; que 62,5m<sup>2</sup> du jardin se développe en toiture verte intensive sur la dalle de béton au-dessus du parking ;

Que des arbres à hautes tiges seront plantés afin d'améliorer le cœur de l'ilot, de créer un écran végétal, intimisant les habitations et rafraichissant l'ilot en été ; qu'aucune proposition paysagère n'est faite avec un plan détaillé de l'aménagement, alors que le projet démolit des éléments à caractéristiques patrimoniales pour cela ; qu'il serait nécessaire de proposer une note paysagère ;

Que la toiture de tous les bâtiments est végétalisée afin de renforcer la qualité visuelle de l'intérieur de l'ilot et éviter sa surchauffe ;

Qu'en ce sens le projet respecte la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* »

Considérant que le projet ne prévoit pas de s'appuyer sur les murs privatifs des voisins ; qu'afin de respecter les vis-à-vis par rapport au voisinage, le projet prévoit de maintenir des murs mitoyens existants, et d'en réduire d'autres ;

Que le mitoyen situé du côté de la chaussée de Charleroi entre le n°233 et le n° 231 est réduit, pour permettre d'avoir plus d'ensoleillement dans le jardin du n°231 ; qu'afin d'éviter tout vis-à-vis avec les voisins à l'angle de l'ilot, les terrasses/ balcons doivent être réduits en respectant une distance minimale de 3m par rapport à ce mitoyen ;

Qu'à l'arrière au 4ème étage, le long du mitoyen du n°231, un appartement avec une profondeur de construction plus faible est créé. Qu'une terrasse latérale se développe à côté d'une partie de toit plat inaccessible, permettant de marquer une distance par rapport au voisin ;

Considérant que le gabarit des étages supérieurs du n°235-239 est réduit en profondeur, engendrant la réduction de son grand mitoyen existant, et dégagant ainsi la vue en intérieur d'ilot pour les maisons se situant dans le coin de l'ilot Charleroi-Espagne et l'enclavement du bien n°243 ;

Que le projet propose de réduire le mitoyen entre la rue Moris n°24/30 et la maison du n°38 tout en y maintenant toute la hauteur proche des façades, de manière à garder l'aspect privatif (profil dessiné en coupe) ; que sur les photos aériennes de google maps, on se rend compte que ce mur mitoyen ne va pas plus haut que le R+1 ; qu'il en est de même pour le mitoyen n°22 qui est conservé ; qu'il y a une erreur dans les documents graphiques ; qu'il y a lieu de rectifier cela ;

Considérant que le projet prévoit un grand nombre de terrasses/balcons ; que du côté de la chaussée de Charleroi, le n°235-239 possède 6 terrasses intégrées dans la structure de son nouveau volume ; que le n°233 possède 12 terrasses en intérieur d'ilot et 9 balcons en façade avant ; que les deux bâtiments donnent accès à la terrasse commune en toiture ; que le bâtiment Moris n°24-30 possède 19 terrasses dont 3 avec jardin privatif au RDC ; que le bâtiment n°14 a 4 terrasses pour ses studios ; que depuis la crise sanitaire, un espace extérieur est devenue précieux pour un logement, tout en respectant l'intérieur d'ilot ;

#### C / Organisation et circulation interne

Considérant que les accès aux appartements, bureaux et commerces se font de plain-pied ;

Considérant que l'entrée existante des logements dans le bâtiment n°235-239 est conservée et réadaptée aux besoins et aux normes actuels ; qu'elle fait office d'entrée centrale placée entre les deux bâtiments (n°233 et n°235-239) ; que cette entrée possède un style « Art déco » intéressant avec un escalier hélicoïdale remarquable placé près de leur mitoyenneté commune ; que cet emplacement est une opportunité pour créer une circulation verticale commune distribuant les étages des deux bâtiments ; que les niveaux de plancher des deux bâtiments sont décalés d'un demi niveau ; qu'ainsi pour que cet escalier d'origine desserve les deux bâtiments à chaque étage, un escalier intermédiaire reliant les deux niveaux se situe le long de l'ascenseur ayant une double





ouverture pour distribuer chaque demi niveau ; qu'ainsi avec cette adaptation, il est possible de maintenir l'escalier d'origine, compartimenté à chaque étage pour être conforme aux normes d'incendie ;

Que de nouvelles entrées privatives sont rajoutées aux extrémités gauche et droite des deux bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit des locaux pour poussettes dans le bâtiment n°24-30 rue Moris, mais ne le prévoit pas pour ceux situés chaussée de Charleroi ; qu'un local poussettes pourrait être mis en place dans le local à droite (ancienne conciergerie) de l'entrée « centrale » de la chaussée de Charleroi ; qu'un autre local poussettes pourrait aussi être prévu dans la large entrée de gauche (vers mitoyen n°243) ;

Considérant que le parking situé au niveau-1 est accessible aux voitures par la rue Moris n°14, et leur sortie se faisant sur la chaussée de Charleroi par un nouvel accès au n°233 ; que le rez-de-chaussée du n°14 est composé d'un accès privé pour les logements et d'un accès carrossable pour le parking commun au -1 ;

Considérant qu'un escalier dans le jardin au centre de l'îlot donne accès au parking en sous-sol ; que cela déroge à l'article 12 du titre I du RRU; que cet accès permet aux habitants des logements situés du côté de la chaussée de Charleroi et ceux de la rue Moris n°14 de pouvoir accéder à ce jardin collectif en passant par le sous-sol ; que l'implantation du Brico ne permet pas d'avoir un passage direct de plain-pied par le rez-de-chaussée pour ces 3 bâtiments ; que seul le bâtiment n°24-30 de la rue Moris à accès direct par son rez-de-chaussée ; que cette solution n'est pas la plus fonctionnelle mais permet de ne pas restreindre la surface du Brico, tout en ayant un accès protégé à l'intérieur ; que cette dérogation est acceptable;

Considérant que chaque logement possède un débarras dans son d'habitation ; qu'il n'y a que 45 caves pour 49 logements ;

#### D / Patrimoine

Considérant que la rotonde et la rampe du parking existant sont détruites pour l'aménagement d'un jardin-potager collectif ; que malgré le caractère patrimonial de ces deux éléments, cette démolition en intérieur d'îlot permet de le dédensifier en offrant un espace verdoyant et une respiration dans cet intérieur d'îlot, qui a toujours été trop dense et éventré par la présence de cet ensemble bâti colossal ;

Considérant que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du n°235-239 fait partie de la 1<sup>ère</sup> phase de construction du bâtiment en 1929 conçue par l'architecte Petit ; qu'ils correspondent aux plans « as built » de 1929, contenant quelques différences avec ceux du permis autorisé en 1928-1929 ; que ces 3 niveaux, avec leur structure existante, sont entièrement conservés et rénovés pour retrouver leurs caractéristiques d'origine, impliquant la préservation des éléments qualitatifs du bâtiment que l'on retrouve dans l'étude d'Archistory ; que la galerie située au R+1, qui contenait les anciens bureaux administratifs du garage, est refermée depuis plusieurs années par des cloisons de parpaing ; que le projet prévoit de réouvrir cette galerie-coursive pour remettre en valeur cet espace d'exposition à double hauteur; que le plafond est conservé ; que les escaliers monumentaux desservant la coursive n'existent plus et sont recréés à l'identique;

Considérant que la trame de la façade avec sa vitrine en « U » en retrait par rapport à la chaussée de Charleroi est recréée conformément à la situation d'origine, lui rendant ainsi son prestige d'autrefois ; que cette configuration d'entrée en « U » permet de créer une attraction vers elle, incitant les passant à entrer ;

Considérant que le volume des étages datant de 1934 est maintenu ; que sa façade est également entièrement conservée et restaurée ;

Considérant que l'escalier hélicoïdale de l'entrée Art déco des logements est d'origine ; que cette entrée avec cet escalier possède un intérêt patrimonial important (étude d'Archistory) ; que sa rénovation et sa conservation telle quelle (cage d'escalier ouverte aux étages supérieurs) le rendent ainsi non conforme aux normes de sécurité incendie et nécessite qu'il soit compartimenté à chaque étage ;

Considérant que le projet est une belle opportunité pour remettre en valeur le patrimoine perdu de ce bien aux caractéristiques atypiques et exceptionnelles en plein centre de Bruxelles ;

#### E/ Mobilité- espace public

Considérant que le projet est bordé par la rue Moris, voirie communale, et la chaussée de Charleroi, voirie régionale ; qu'il est situé en zone d'accessibilité B ;

Considérant que site est très bien desservi en transport en commun par les trams 81, 92 et 97 de la station Janson, ainsi que par les bus 54, 136, 137, 365a et W à l'arrêt Ma Campagne ;

#### a/ Véhicules

Considérant que le projet prévoit un parking souterrain de 65 places (2241,2 m<sup>2</sup>), comprenant :



- 45 places pour les logements (une place par appartement) ; que le projet prévoit aucune place de parking pour les studios, considérant que ces petites unités de logement sont généralement occupées par des habitants ayant d'autres profils de mobilité que des familles ;

- 4 places pour les bureaux, à raison d'une place pour les 250 premiers m<sup>2</sup> et d'une place pour chaque 200 m<sup>2</sup> suivants (928m<sup>2</sup> de bureaux) ;

- 16 places pour les commerces (dont 2 réservées au personnel), parmi lesquelles 5 sont dimensionnées afin de pouvoir accueillir des camionnettes ; l'accès des clients au commerce se fait via un monte-charge permettant d'acheminer des marchandises volumineuses à l'intérieur du parking ;

Que ces places de parking réservées aux commerces (16 places) et aux bureaux (4 places) sont séparées des emplacements pour les habitants ; que la privatisation se fait par le biais d'une simple barrière avec une porte latérale qui permet une circulation aisée pour les piétons et les cyclistes ; que le parking privé est réparti d'un côté sous le bâtiment de la rue Moris et d'un autre du côté des bâtiments de la chaussée de Charleroi ; que ces deux zones sont séparées par la pleine terre du jardin collectif ;

Considérant que, dans la partie réservée aux logements 7 places sont destinées aux personnes avec handicap ; qu'elles sont correctement dimensionnées mais que 6 d'entre elles ne se situent pas à proximité d'un ascenseur ; que le parking réservé au commerce et bureaux ne prévoit aucune place pour personne avec handicap ;

Considérant que le projet prévoit la possibilité de :

- proposer les éventuels emplacements "logements" excédentaires aux habitants voisins du projet ; que le demandeur précise en séance que si des emplacements ne devaient pas trouver preneur auprès des futurs habitants du projet, ces emplacements seraient alors proposés aux habitants voisins. Ceci résulte d'une demande explicite de la STIB qui devra supprimer un certain nombre d'emplacements de stationnement dans la rue Moris lors du réaménagement de celle-ci ;

- mutualiser les emplacements "commerces" en dehors des heures d'ouverture, pour les habitants du projet ou du voisinage ; que selon le demandeur en séance, les emplacements réservés aux clients du commerce, pourront être loués aux résidents et au voisinage de manière flexible aux heures de fermeture du commerce, (jours fériés légaux, les dimanches et pendant la nuit) ; que ce partage d'usage pourra être géré par une société spécialisée dans ce domaine ;

Considérant que les mouvements d'entrée/sortie du parking sont simplifiés par l'aménagement d'une entrée unique rue Moris (au niveau de l'actuel quai de déchargement du Brico) et d'une sortie unique chaussée de Charleroi ; qu'ainsi le nombre d'accès parking rue Moris passe de 3 à 1 ; que cette configuration permet de limiter le trafic en lien avec le projet dans la rue Moris (en particulier face à l'école), contribue à sécuriser les déplacements des piétons sur les trottoirs ; qu'elle nécessite toutefois de garantir une bonne visibilité au débouché du parking chaussée de Charleroi (notamment via la pose d'un miroir, à fixer en domaine privé) ;

#### b/ Cyclistes

Considérant que le projet prévoit un total de 143 emplacements vélos ;

Qu'il y a 26 places pour les clients et travailleurs du Brico dans un local en sous-sol de 57,5m<sup>2</sup>, accessible via un ascenseur/monte-charge à double ouverture d'une profondeur de 2 mètres ; que le nombre de travailleurs sera d'environ 25 à 30 personnes au même moment, pouvant accéder au lieu de travail moyennant les transports en commun et en mobilité douce ;

Qu'il y a 75 places pour les logements et les bureaux dans un second local en sous-sol de 151,3m<sup>2</sup> également accessible aussi par le même ascenseur/monte-charge ; que la note explicative ne précise toutefois pas comment les places seront réparties entre logements et bureaux ; qu'elle mentionne un système de badge sans toutefois indiquer s'il s'appliquera uniquement au local de 75 places ; il y a dès lors lieu de clarifier la sécurisation des différents accès ;

Qu'il y a 4 places pour vélos cargo en rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied ; ces places étant susceptibles d'être utilisées tant pour du stationnement de courte durée (clients) que de longue durée (travailleurs et habitants), et vu l'accès aisé depuis la voirie, le système de fixation doit garantir une sécurisation optimale contre le vol ;

Qu'il y a 34 places pour les logements, accessibles de plain-pied dans le jardin commun en intérieur d'ilot ; que cela déroge à l'article 12 du Titre I du RRU ; que cette solution "ouverte" n'est pas optimale pour du stationnement de longue durée, tant pour la protection contre les intempéries que pour la sécurisation contre le vol ; que l'un des objectifs du projet est de dédensifier cet intérieur d'ilot pour le verdurer ; que cet abris vélos pas qualitatif nuit à l'aménagement paysager du jardin collectif ; que c'est dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'est pas





acceptée; qu'il y a lieu de les prévoir dans des locaux vélos intérieurs au rez-de-chaussée du n°24-30 derrière la façade avant, à la place des chambres ;

Qu'il y a 4 emplacements pour les studios du n°14 de la rue Moris, dans un local situé au niveau de la rampe d'accès au parking ; que l'accès à ce local par les cyclistes et les piétons se fait à même la rampe, sans espace suffisant pour prévoir une piste cyclable distincte de la zone de circulation des voitures ; que le mouvement de sortie de ces cyclistes à contre-sens de l'entrée du parking doit impérativement faire l'objet d'une sécurisation via un marquage au sol ;

Considérant la nécessité d'augmenter l'offre de stationnement pour des vélos cargos (notamment pour les habitants) ;

Considérant la nécessité de prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques ;

Considérant que quelques places supplémentaires pour visiteurs sont prévues sur l'espace privatif de l'entrée de l'immeuble Moris n°24-30 ;

#### c/ Livraisons

Considérant que le projet prévoit un quai de contrôle/déchargement fermé au niveau du n°233 de la chaussée de Charleroi, dimensionné pour des camions de taille moyenne (19T) préconisés pour la livraison en milieu urbain ; que la hauteur libre de 4 m est inférieure au prescrit du RRU en cas de construction ou reconstruction (4,30 m) ; Considérant que la manœuvre du camion pour accéder au quai nécessitera une marche arrière et un empiètement sur le site propre du tram ; que cette manœuvre ne pourra s'effectuer qu'avec l'assistance d'un employé du commerce afin de garantir la sécurité des piétons qui circulent sur le trottoir côté projet ; que la réalisation du quai permet toutefois d'éviter le stationnement en double file sur la chaussée et est donc préférable à une aire de stationnement en voirie, a fortiori sur un axe parcouru par des voies de tram ;

Considérant que ces manœuvres au niveau de la chaussée de Charleroi aura des répercussions sur tous les axes alentours ; que les livraisons ont lieu plusieurs fois par jour du lundi au jeudi de 8h à 11h30 et de 13h à 14h45 ainsi que le vendredi de 8h à 10h45 ;

Considérant que la manœuvre du camion prévue pour rentrer dans le quai de livraison impactera significativement la circulation de la voirie ; qu'elle nécessitera des manœuvres de camions en pleine voie sur la chaussée de Charleroi longues et dangereuses, empiétant sur le site propre du tram, coupant la circulation des autres usagers, et bloquant les carrefours Janson et rue Américaine ; que la chaussée n'est pas adaptée pour ce genre de manœuvre quotidienne ; que cela perturbera le trafic et augmentera les dangers d'accidents pour tous les usagers, en particulier les plus fragiles (piétons et vélos) ;

Que le projet doit trouver une autre option plus adaptée ;

#### d/ Voirie

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'afin de garantir la circulation plus confortable des piétons, il y a lieu de généraliser la mise en place de bordure chanfreinées à la hauteur de chaque accès de garage riverain, de telle manière à préserver la pente transversale des trottoirs, sans risquer de constituer d'effets d'abaissments ou de vagues en trottoir ;

Considérant en outre que les fondations de revêtement situées au droit de chacun de ces accès doivent être renforcé et permettre d'être circulé par des véhicules poids-lourds, ceci afin de garantir l'intégrité du revêtement de trottoir pour les modes actifs ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété



#### F / Bruxelles Environnement

Considérant que le projet prévoit que l'extraction de la ventilation du parking se fasse en toiture, via une grille située sur une façade donnant sur l'intérieur d'îlot, juste au-dessus d'une terrasse d'un logement, que cette disposition ne respecte pas l'article 45 de l'arrêté Parking du 25/02/2021 qui impose que « Dans les nouveaux parkings, les rejets d'air doivent se faire verticalement en toiture et au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air » ;

Considérant le ratio parking/logement est de 0.92 ;

Considérant que le projet prévoit 2679 m<sup>2</sup> de toiture extensive, 158 m<sup>2</sup> de toiture intensive et 88.6 m<sup>2</sup> de bassin d'infiltration ; que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que la végétation sélectionnée dans le cadre de la proposition d'aménagement paysager est une végétation composée d'espèces végétales indigènes en région de Bruxelles-Capitale ;

#### I/ Personnes à mobilité réduite

Considérant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que les portes des logements doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant. La porte des sas ascenseurs doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. La salle d'exposition doit comprendre au moins une toilette PMR conforme ;

#### J/ Charges Urbanistiques

Considérant que le projet est soumis à charge urbanistique sur l'augmentation de la superficie de logements passant de 1.321m<sup>2</sup> en situation existante à 5.778,5m<sup>2</sup> en situation projetée ; que cela représente une augmentation de 4.457,5m<sup>2</sup>, chargée à 50 euros/m<sup>2</sup>, représentant ainsi une charge urbanistique s'élevant à 222 875 euros ;

#### K/ Généralités

Considérant que la Commission de Sécurité ASTRID impose de mettre en place une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans l'espace commercial droit et celui de gauche (RDC et R+1) du bâtiment A (Chaussée de Charleroi n°233-239) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 pers., et dans le parking souterrain dont la surface est supérieure à 2500m<sup>2</sup> et qui est accessible au public ;

Considérant que dans l'ensemble cette nouvelle proposition de projet est plus qualitative que le précédent projet ; qu'il propose des logements généreux et adaptés pour des familles avec 71,4% d'appartements de grande taille, à grande majorité traversant ; que les quelques appartements mono-orientés sont des petites unités d'une chambre ; que le projet améliore grandement la situation existante ;

#### Avis Favorable à conditions de :

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 12/10/21 ;
- Se conformer à l'avis de Astrid du 21/09/21
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/09/21 ;
- Répondre à l'avis AccèsAndGo du 29/10/21 ou solliciter des dérogations ;
- Fournir une note justifiant la démolition des bâtiments dans le projet ;
- Fournir une note paysagère pour l'aménagement de l'intérieur d'îlot (avec une proposition de plan paysagé plus détaillé) ;

#### Bâtiment Chaussée de Charleroi n°235/239

- Prévoir un local poussettes dans l'ancienne conciergerie à droite de l'entrée « Art Déco » de la chaussée de Charleroi, et un autre local poussettes dans la large entrée de gauche (vers mitoyen n°243) ;

#### Bâtiment Chaussée de Charleroi n°233

- Ne pas mettre de terrasse en toiture (rooftop) dans l'axe de la rue Américaine, visible depuis l'espace public et des perspectives du musée Horta ;



- Réduire la terrasse au R+1 et les balcons aux étages se trouvant près du mitoyen (n°231) en respectant une distance minimale de 3m par rapport à ce mitoyen ;
- Ne pas mettre de paroi séparant les balcons/terrasses ;
- Revoir l'expression de la façade avant ;
- Corriger sur le plan du R+3 la présence de l'annexe du n°231 ;

#### Bâtiment rue Moris n°24-30

- Supprimer l'abris vélos en intérieur d'îlot ;
- Supprimer les chambres au RDC situées en façade à rue et y installer à la place des locaux vélos des deux côtés, en prévoyant une surface de 2 m<sup>2</sup> par emplacement vélo (zone de manœuvre comprise) ; y prévoir des emplacements vélos cargos supplémentaires ;
- Ne pas séparer les balcons/terrasses par des parois ou des "débaras extérieurs", mais les séparer les uns des autres en les distançant. Pour les terrasses du R+1 et celles du dernier étage verduriser les parties de toiture devenant non accessibles ;
- Réduire les terrasses au R+4, en les distançant des mitoyens (en façade arrière), en végétalisant les parties de toiture non accessibles ;
- Corriger sur les documents graphiques les profils des mitoyens, la hauteur du bâtiment n°38 et la présence de l'annexe du n°22 sur le plan du R+2 ;

#### Bâtiment rue Moris 14

- Revoir l'expression globale de la façade avant en retravaillant l'intégration du bow-window

#### Mobilité :

- Proposer une alternative au système de livraison qui est problématique du côté de la chaussée de Charleroi ;
- Modifier le rejet de la ventilation du parking de manière à prévoir un rejet vertical en toiture respectant une distance de 8 mètres par rapport à toute prise d'air neuf ;
- Clarifier la sécurisation des accès aux différents locaux vélos
- Sécuriser les mouvements de sortie des cyclistes à contre-sens de l'entrée du parking (local vélo pour les studios) via un marquage au sol ;
- Prévoir un bouton poussoir, ou tout dispositif équivalent, au niveau du local vélos situés le long de la rampe de parking côté rue Moris, qui interdit la circulation pendant un temps suffisant pour que les cyclistes et piétons aient le temps d'atteindre le haut de la rampe sans risque, ainsi qu'un miroir afin d'améliorer la visibilité entre usagers ;
- Augmenter l'offre de stationnement pour des vélos cargos (notamment pour les habitants) ;
- Prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques
- Prévoir au minimum un emplacement pour personne avec handicap dans le parking destiné aux commerces
- Garantir une bonne visibilité au débouché du parking chaussée de Charleroi (pose d'un miroir, à fixer en domaine privé)
- Remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale
- Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")
- Veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)
- Etablir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité
- Envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété
- Indiquer en plan les pentes de trottoir et spécifiquement à hauteur des accès garages
- Indiquer en plan les différents types de bordures prévues, à hauteur de chaque accès garage, placer des bordures de type chanfreinée
- Prévoir les livraisons du commerce en dehors des heures de pointes (10h à 16h) ;

#### Nature :

- Végétaliser les toitures de manière (semi) intensive, c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives (substrat < 10cm) ;



### Remarque de Bruxelles Environnement :

Vu la volonté de Brico de maintenir l'exploitation de son magasin pendant toute la durée du chantier, il incombe à Koramic Real Estate de rappeler à Brico d'introduire une demande de permis d'environnement temporaire pour chaque différente configuration de son magasin pendant la phase de chantier, si les permis sont délivrés et que le projet est mis en œuvre.

### **Avis de la commune de St Gilles (Avis Minoritaire)**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans le périmètre du RCUZ (Règlement communal d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural ;

Considérant que la demande vise à réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot ;

Vu le rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Agora », en mars 2021 ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/01/2022 au 08/02/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 40 réclamations introduites (37 à la commune de Saint-Gilles et 3 à la commune d'Ixelles), portant principalement sur :

#### **Dossier**

- *Peu d'évolutions positives concernant les griefs précédemment reprochés.*
- *Problèmes du premier dossier demeurent non-résolus*
- *Aucun logement conventionné imposé pour un tel projet*
- *Réduction charges d'urbanisme pour rénovation patrimoine*
- *Le rapport d'incidence ne fait aucune mention du RCUZ « Quartier de l'Hotel de Ville » applicable à toute la rue Moris et le projet déroge à ses articles 7, 9, 10, 11, 15 et 25.*

#### **Soutien**

- *Projet revu depuis le premier projet proposé il y 2 ans. L'abandon des logements en intérieur d'îlot est une bonne chose.*

#### **Intégration urbaine**

- *Rénovation de bureaux en intérieur d'îlot, injustifié suite au covid, dans des surfaces démesurées et sur-bétonnées*
- *Appartements haut de gamme qui vont augmenter la gentrification du quartier et pousser les populations plus modestes dehors.*
- *Les terrasses du dernier étage côté Rue Moris, vont avoir une vue directe sur les fenêtres et terrasses du voisin n°22, portant atteinte à leur intimité. Nécessaire de rabaisser 1 niveau ce bâtiment rue Moris n°24-30*
- *Les terrasses engendrent des nuisances sonores extrêmement importantes dans un intérieur d'îlot calme. Vis-à-vis direct dommageable sur les habitations en intérieur d'îlot*
- *Toit terrasse sur n°233 Ch. de Charleroi accessible aux habitants. Nuisances sonores lors des activités sur cette terrasse et les vues plongeantes sur les appartements aux alentours est inacceptable pour le voisinage.*
- *Impact sur l'école rue Moris. Nuisances sonores pendant la durée des travaux et impact sur leur santé (poussières et particules fines). Bâtiment en face de l'école va doubler de volume, plongeant dans l'ombre une partie de la façade de l'école et de la cour de récréation entre 10h40 et 11h10 (période de la récréation du matin) actuellement ensoleillée à cette heure-là, sur ¾ de sa surface.*
- *ce nouveau bâtiment intensifiera le trafic du matin de la rue Moris avec ses entrées et sorties de parking. Trafic déjà dense avec les parents qui déposent leurs enfants à l'école.*
- *Projet démesuré, inadapté au quartier et dangereux pour les usagers de l'espace public.*
- *le projet réduira significativement la valeur de l'immobilier des immeubles situés dans l'îlot (perte d'intimité avec des vis-à-vis importants depuis les nouveaux balcons/terrasses, perte d'ensoleillement)*
- *Les appartements du n°22 rue Moris n'avaient pas de voisinage direct sur le côté droit, la juxtaposition d'une nouvelle construction dépassant de surcroit l'immeuble causera de l'ombre, des bruits de voisinage. Le promoteur doit s'engager à prendre les mesures nécessaires pour installer une isolation acoustique au niveau des murs.*
- *Moins de 10 mètres séparent le nouveau bâtiment n° 233 ch. de Charleroi avec ses terrasses, des numéro n°10 et n°12 de la rue Moris, créant une vue directe sur eux.*



- Nuisances sonores, avec l'effet d'écho dans l'îlot (à cause des nouveaux murs qui cloisonneront totalement l'îlot) et avec les bruits provenant des nouvelles terrasses (38 nouvelles terrasses + 1 rooftop + des jardins privatifs)
- Le nouveau bâtiment n°233 et le comblement de l'arrière de la façade historique du n°235-239 de la Chaussée de Charleroi crée une perte d'ensoleillement sur les arrières-maisons de la rue Moris d'une durée de presque 3 heures

#### **Construction**

- Atteinte à la stabilité du bâtiment sis Rue Moris 22 (risque d'atteinte des fondations indiqué RI p118) dégradation de la propriété d'autrui, rien ne semble prévu pour contrer cela ou le compenser.

#### **Aspect**

- Les façades proposées sont très loin du style des maisons du quartier.
- Une architecture grise et sans personnalité.

#### **Usage**

- Remise en question de l'affectation de bureaux à l'origine
- Maintien d'un Brico désuet et démesuré en intérieur d'îlot
- Nombre excessif de logements proposés (49), augmentant les problèmes de stationnement, de places dans les crèches et écoles. Projet qui densifie encore plus le quartier.
- Construction de bureaux qui sont de moins en moins nécessaires avec l'augmentation du télétravail.

- Le Brico de Saint-Gilles est un des derniers grands Brico de la capitale, dommage de le transformer en un autre Brico-city comme il y en a déjà beaucoup. La surface du BRICO sera réduite de 30%, en éliminant des produits qu'il faudra aller chercher en dehors de la ville en voiture.
- Durant la réunion d'information organisée par KORAMIC à destination du voisinage en septembre 2021, les représentants des employés du BRICO, ont manifesté leur désaccord complet sur les futures conditions de travail dégradées qu'entraînera ce nouveau quai de livraison, plus étroit et confiné, qualifié par eux publiquement de "folie".

#### **Gabarit**

- Projet démesuré, tant par la hauteur des nouvelles constructions que par leur profondeur, dérogeant au RRU. Pour la profondeur cela est justifiée pour la réalisation de logements plus qualitatifs. Autre solution : créer des logements d'une profondeur moins importante mais sur plusieurs niveaux (duplex ou triplex).
- Projet doit donc être revu à la baisse côté rue Moris pour pas nuire à l'intimité du voisinage
- Le bâtiment chaussée de Charleroi reste trop imposant (un étage trop haut par rapport au quartier et aux blocs de maisons).
- Vaste terrasse en toiture accessible par un ascenseur et entourée par un garde-corps d'une hauteur d'un mètre. Compte tenu de ses caractéristiques, l'immeuble correspond, en réalité, à un immeuble de gabarit R+5.
- Aménagement de terrasses et balcons donnant dans l'intérieur d'îlot crée des vis-à-vis sur les arrières-maisons de la rue Moris

#### **Environnement**

- Jardin sur parking qui détruira la seule bande de terre le long de la verrière de la rampe et des murs mitoyens où auraient pu être plantées des hautes tiges.
- Construction neuve de l'immeuble rue Moris n°14 sans être entièrement passif.
- Augmentation de la pollution en particules fines sur la chaussée pendant et après les travaux.
- La perte de luminosité, l'augmentation des nuisances sonores et du trafic.
- Le projet va plonger dans la pénombre une grande partie du voisinage
- L'empreinte écologique du projet et son impact sur l'environnement. Le projet conduirait à plusieurs milliers de mètres cubes de démolition. Plus de trois ans de poussière et d'air vicié présente des risques pour la santé du voisinage.
- Projet en contradiction totale avec les politiques publiques actuelles (fluidifier la circulation des transports publics, de favoriser la circulation douce en ville, de réduire les pollutions ainsi que les émissions de CO2).
- Aucun bureau d'ingénieur spécialisé en acoustique a fait une étude, ce qui semble indispensable dans un projet tel que celui-ci.

#### **Patrimoine**

- Contre la démolition de la rotonde, de la rampe et de la verrière du garage Paul Cousin (référéncées au patrimoine et situées dans un périmètre de conservation Unesco), rotonde et verrière démolies et remplacées par une dalle en béton verdurisée.
- Incompatibilité avec ce quartier historique Bruxellois, qui abrite la maison Horta, classée patrimoine mondial par l'UNESCO. De plus, les bâtiments tels que présentés sont inappropriés, impactant et cassent l'harmonie du quartier. Image imposante du bâtiment qui va dénaturer la vue de la rue Américaine depuis la maison Horta.
- Nombreuses dérogations aux règles de l'urbanisme Bruxellois, intervenant dans le périmètre de protection de la Maison Horta
- Constructions banales dans un quartier dont la valeur architecturale est marquée par l'Art Nouveau et l'art Déco.



- *L'élévation de 4 étages aura aussi pour conséquence de fermer complètement la perspective de la Rue Américaine et assombrira la façade du musée Horta*

#### **Mobilité**

- *Ce projet prévoit 49 logements + des bureaux + un rez commercial et seulement 65 places de parking. Insuffisant car plus que 16 places de parking pour accueillir des visiteurs, le personnel des bureaux et la clientèle du Brico, engorgeant le stationnement dans les rues adjacentes déjà pauvres en place, surtout après le projet de la STIB dans la rue Moris.*
- *Réduire le nombre d'appartements dans ce projet afin que les 65 places de parking puissent bénéficier également à la clientèle du Brico et aux employés des bureaux*
- *Construction d'un sas de chargement/déchargement donnant sur la chaussée pour les livraisons par camions (plusieurs fois par jour). Contre le principe de livraison en marche arrière au niveau de la chaussée de Charleroi. Manœuvre empiétant sur le site propre du tram, bloquant la circulation des véhicules et des transports publics, mais pouvant aussi mettre en danger les piétons, créant ainsi un danger permanent dans une zone déjà très accidentogène. Cette chaussée déjà complètement saturée.*
- *Augmentation du trafic routier sur la Chaussée de Charleroi, rue Américaine et sur la rue Moris.*
- *Perte de places de stationnement pour la grande majorité du voisinage*

Considérant que le bâtiment principal possède de nombreux éléments patrimoniaux et caractéristiques architecturales qui sont masquées par les étalages du commerce actuel ou qui ont disparus avec le temps ;

Considérant qu'en l'état actuel, les parcelles présentent très peu de surfaces de pleine terre et un intérieur d'îlot densément bâti ;

Considérant que les logements existants situés côté chaussée de Charleroi présentent peu de qualités ;

Considérant que l'un des enjeux du projet est de préserver et de remettre en valeur certains éléments patrimoniaux importants de ce bien tout en y intégrant de nouveaux logements ;

Considérant que la réhabilitation de l'ancienne vitrine commerciale (partie de gauche chaussée de Charleroi) et la restauration de ces espaces (ancien show-room et bureau à l'étage) sont bienvenus ;

Considérant que la restructuration des étages (suppression d'une partie des ailes du « U » et construction plus compacte) permet l'aménagement de logements plus qualitatifs tout en permettant un dégagement en intérieur d'îlot et une construction plus compacte ;

Considérant que cette restructuration des étages empiète en partie sur la verrière située au centre du « U », que cette verrière est actuellement et depuis de nombreuses années recouverte d'un revêtement bitumineux, que le projet prévoit la réfection de la partie inférieure de la verrière en y prévoyant un éclairage artificiel par le dessus, que bien que n'étant pas idéale, cette solution présente un compromis entre amélioration de la qualité des logements et revalorisation patrimoniale ;

Considérant que l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 est démolit, qu'un nouvel immeuble de gabarit R + 4 + toit terrasse y est reconstruit, que l'expression de façade de cet immeuble présente une intégration peu satisfaisante (caractère horizontal prépondérant, étages tassés sans dégressivité, expression des percements, des balcons, des pilastres, matériaux...), que la terminaison de cet immeuble par une toiture terrasse soulève des objections (situation en promontoire, nuisances potentiellement préjudiciables au voisinage pour une terrasse commune (sonores, visuelles, ...), visibilité depuis l'espace public et la perspective depuis la rue Américaine, dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", espace jardin commun accessible au rez-de-chaussée et nombreuses terrasses, nécessité d'édicules d'accès ...);

Considérant que la construction de la dent creuse rue Moris, 14 est envisageable sur le principe, que néanmoins l'immeuble projeté présente une intégration et une expression architecturale peu satisfaisantes (composition et hiérarchie des niveaux, rez-de-chaussée tassé, parement cosmétique de hauteur du rez-de-chaussée, oriel et percements inférieur incongru, menuiseries sommaires, expression pauvre et banale...);

Considérant que la démolition / reconstruction de l'immeuble sis rue Moris, 24 – 30 pour reconstruire similairement les étages inférieurs pose question (la reproduction du caractère industriel de l'immeuble pour y créer du logement est peu pertinente), que de plus la démolition de cet immeuble est peu documentée et peu justifiable ;

Considérant que la construction de cet immeuble engendre d'importantes dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de l'immeuble trop importante, le dernier étage dépassant les voisins de droite et de gauche, profondeur de construction au rez-de-chaussée, profondeur de construction du local vélos...) et au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'en cas de nouvelle construction la réglementation s'applique pleinement et devrait être globalement respectée ;

Considérant que des chambres sont aménagées au rez-de-chaussée côté rue, que le bâtiment présente une trop légère surélévation par rapport à la voirie que pour permettre à ces chambres de bénéficier de conditions





d'habitabilité adéquates (vis-à-vis, au droit des nuisances de la voirie (odeurs, bruits, passage...)) et considérant que l'opacification des vitrages engendre une inactivation de ce rez-de-chaussée ;

Considérant la possibilité d'y prévoir des locaux plus adaptés à cette localisation (local vélos, bureau, équipement...) et de retravailler le cas échéant les logements en duplex avec l'étage supérieur de manière à faire bénéficier le jardin à des logements de grande taille ;

Considérant que le dégagement de l'intérieur d'îlot et l'aménagement de zones de pleine terre, malgré la démolition d'une partie historique du garage (rampe d'accès et parking), sont bienvenus (gestion des eaux pluviales, biodiversité, végétalisation, dégagement pour les logements avoisinants...);

Considérant toutefois que les constructions en intérieur d'îlot restent importantes, notamment pour le parking et le commerce, que les toitures végétalisées doivent prévoir une épaisseur de substrat conséquente pour y apporter une compensation et que les aménagements paysager de l'intérieur d'îlot doivent être mieux documentés ;

Considérant également que les terrasses, de manière générale, sont trop prégnantes en intérieur d'îlot et sont porteuses de nuisances potentielles pour le voisinage (nuisances visuelles et sonores, vues préjudiciables à l'intimité des voisins...), que bon nombre de ces terrasses engendrent des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que ces dérogations devraient être fortement limitées ;

Considérant que le projet engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (articles 7 Gabarit des constructions, 8 Hauteur des niveaux, 9 Rythme des façades, 10 Reliefs des façades, 11 Couverture des constructions, 12 Matériaux de revêtement principal et traitement des façades, 13 Matériaux de couverture 15 Baies généralité, et 25 Balcons et barre d'appui), que ces dérogations ne sont pas sollicitées par le demandeur et qu'elles ne peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant que bien qu'une latitude puisse être tolérée quant à l'application du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" pour des constructions contemporaines, certains principes de composition des projets et d'expression des façades doivent être appliqués afin de s'y conformer et de proposer une intégration dans le cadre bâti environnant, qu'à tout le moins une justification de ces dérogations doit être fournie par le demandeur ;

Considérant que le projet engendre un nombre trop important de dérogations et que ces dérogations doivent être limitées et réduites ;

Considérant que dans le cadre des démolitions / reconstructions la réglementation s'applique pleinement, que le projet devrait tendre au respect de cette réglementation ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une majorité de logements de plusieurs chambres (4 studios, 10 appartements d'une chambre, 22 appartements de deux chambres et 13 appartements de trois chambres), répondant à la volonté communale de création et préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le maintien du commerce d'articles de bricolage est bienvenu, que ce commerce représente une réelle nécessité pour le quartier et permet à de nombreux riverains l'accès à ce type de marchandise au cœur de la ville ;

Considérant que le projet prévoit un total de 143 emplacements vélos, qu'il y a toutefois lieu d'augmenter le nombre d'emplacements pour les vélos-cargos, de prévoir la sécurisation efficace de ces stationnements vélos (accès, fixations, gestion des conflits entre mode de circulation...) et des possibilités de recharge pour les vélos électriques ;

Considérant que le projet prévoit que l'extraction de la ventilation du parking se fasse en toiture, via une grille située sur une façade donnant sur l'intérieur d'îlot, juste au-dessus d'une terrasse d'un logement, que cette disposition ne respecte pas l'article 45 de l'arrêté Parking du 25/02/2021 qui impose que « Dans les nouveaux parkings, les rejets d'air doivent se faire verticalement en toiture et au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;

Considérant que le projet prévoit un quai de contrôle/déchargement fermé au niveau du n°233 de la chaussée de Charleroi, dimensionné pour des camions de taille moyenne (19T) préconisés pour la livraison en milieu urbain ; que la hauteur libre de 4 m est inférieure au prescrit du Règlement régional d'urbanisme en cas de construction ou reconstruction (4,30 m) ; que la manœuvre du camion pour accéder au quai nécessitera une marche arrière et un empiètement sur le site propre du tram ; que cette manœuvre ne pourra s'effectuer qu'avec l'assistance d'un employé du commerce afin de garantir la sécurité des piétons qui circulent sur le trottoir côté projet ; que la réalisation du quai permet toutefois d'éviter le stationnement en double file sur la chaussée et est donc préférable à une aire de stationnement en voirie, a fortiori sur un axe parcouru par des voies de tram ;



Considérant que ces manœuvres au niveau de la chaussée de Charleroi auront des répercussions sur tous les axes autour ; que les livraisons ont lieu plusieurs fois par jour du lundi au jeudi de 8h à 11h30 et de 13h à 14h45 ainsi que le vendredi de 8h à 10h45 ;

Considérant que la manœuvre du camion prévue pour rentrer dans le quai de livraison impactera significativement la circulation de la voirie ; qu'elle nécessitera des manœuvres de camions en pleine voie sur la Chaussée de Charleroi longues et dangereuses, empiétant sur le site propre du tram, coupant la circulation des autres usagers, et bloquant les carrefours Janson et rue Américaine ; que la Chaussée n'est pas adaptée pour ce genre de manœuvre quotidienne ; que cela perturbera le trafic et augmentera les dangers d'accidents pour tous les usagers, en particulier les plus fragiles (piétons et vélos) et qu'il y a lieu de proposer une autre option moins impactante sur la mobilité générale et plus particulièrement des transports en commun ;

Considérant en conclusion que bien que le projet comporte certains points positifs sur le principe, il nécessite des adaptations conséquentes afin d'aboutir à la délivrance d'un permis d'urbanisme, une sollicitation des dérogations voire de nouvelles dérogations, une modification des façades en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, que le projet modifié répondant aux conditions devra être à nouveau soumis aux actes d'instruction ;

**Avis Favorable à condition de :**

- Supprimer un étage pour l'immeuble sis rue Moris 24-30 et tendre au respect de la réglementation ;
- Justifier la démolition de l'immeuble sis rue Moris 24-30 dans un rapport argumenté, le cas échéant maintenir la construction existante ;
- Ne pas aménager de locaux habitable au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Moris 24-30 et y prévoir une autre destination que du logement (local vélos, bureau, équipement...) et supprimer le local à vélos en intérieur d'îlot ;
- Revoir l'expression de l'immeuble sis rue Moris 14 vers une meilleure intégration au cadre bâti en supprimant un niveau de manière à ne pas aboutir à des compositions artificielles ;
- Revoir l'expression de l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 en prenant en compte les remarques émises ci-dessus et le Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", y supprimer la terrasse en toiture ;
- Revoir les terrasses de manière générale dans le projet afin de limiter les vues depuis celle-ci et les nuisances potentielles sur le voisinage ;
- Fournir un aménagement paysager de l'intérieur d'îlot et des toitures végétalisées, en prévoyant des épaisseurs de substrat permettant des toitures végétalisées intensives ou semi-intensives ;
- Proposer une autre option moins impactante sur la mobilité générale et plus particulièrement des transports en commun pour les livraisons ;
- Augmenter le nombre d'emplacements pour les vélos-cargos, prévoir la sécurisation efficace de ces stationnements vélos (accès, fixations, gestion des conflits entre mode de circulation...) et des possibilités de recharge pour les vélos électriques ;
- Modifier le rejet de la ventilation du parking de manière à prévoir un rejet vertical en toiture respectant une distance de 8 mètres par rapport à toute prise d'air neuf ;
- Prévoir au minimum un emplacement pour personne avec handicap dans le parking destiné aux commerces ;
- Solliciter et justifier les dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;
- Limiter et réduire de manière générale les dérogations engendrées par le projet ;

Vu les modifications substantielles à apporter au projet, dont des modifications d'expressions, de gabarits et de façades et vu potentielles nouvelles dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ainsi que la situation du bien en ZICHEE, vu l'absence de sollicitation et justification des dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" dans le projet initial, le projet modifié devra être à nouveau soumis aux actes d'instruction.

**URBAN Direction du Patrimoine Culturel : Abstention**

***NB : Conformément à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, en son article 8 §4.***

**Quorum des votes :**

St Gilles 3 Voix

Direction Urban : 2 voix (1/commune)

Direction du Patrimoine Culturel : 2 voix (1/commune)

Bruxelles Environnement : 2 voix (1/commune)