



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 mars 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 maart 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 Guffens

Patrimoine / Erfgoed : ~~Mme. Kreutz~~ (excusée)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Fosset

**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	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Exploitation d'un parking / Uitbating van een parking : Chaussée de Charleroi 136 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 136-140, Résidence CdC140
Point 3. 09:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-315 : aménager un logement supplémentaire dans les combles avec modification du volume, création d'un balcon et réalisation de travaux structurels / de inrichting van een woning op zolder met wijzigen van het volume, inrichting van een balkon en structurele werken : Rue Fernand Bernier 34 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nora BAFROURI
Point 4. 10:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-163 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une cheminée non-domestique, créer une terrasse au 2ème étage et étendre l'activité commerciale (restaurant) dans le jardin / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken, het installeren van een niet-huishoudelijk rookkanaal, het bouwen van een terras op de tweede verdieping en het uitbreiden van de commerciële activiteit in de tuin : Rue d'Ecosse 32 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs Maric Aleksandar et Pieter
Point 5. 10:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-5 : modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment avant et le bâtiment arrière en logements, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en kelderverdieping (voorgebouw) en van het achtergebouw in woningen, van het volume en van de gevel en het inrichten van terrassen : Rue Saint-Bernard 51 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Felix et Joy Corswarem
Point 6. 11:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-2 : modifier la façade, le relief du sol et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 8 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van het gevel, het bodemrelief en van de buitentrap op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw met 8 eenheden te bouwen op Polenstraat n°19-23 : Rue de Pologne 23 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur François SCHWENNICKE
Point 7. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-268 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de Prague 66 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jérémy Vanneste
Point 8. 14:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-13 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager un balcon pour le logement aux 2e et 3e étages / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een balkon voor de woning op de 2de en 3de verdiepingen : Chaussée de Waterloo 72 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur José Ortigosa Crespo
Point 9. 14:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-311 : modifier les façades du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs du hall d'accès aux logements / het wijzigen van de gevels op de begane grond en van de binneninrichtingen van het inkomhal van de woningen : Rue de l'Aqueduc 54 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Patrick et Kapinga Kiehm-Kisekendi
Point 10. 15:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-216 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et modifier le volume / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken op de ondergrond en de begane grond en het wijzigen van het volume : Rue de Moscou 19 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Marc Picard
Point 11. 15:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-3 : Transformer deux immeubles de bureaux en 46 logements au lieu de 66 logements, des espaces de bureaux (coworking) et un petit commerce au lieu de deux petits commerces (art.191). / Twee kantoorgebouwen verbouwen tot 46 woningen in plaats van 66



	<p>woningen, kantoorruimte (coworking) en een kleine winkel in plaats van twee kleine winkels (art.191). : Rue Jourdan 103</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : HOME INVEST BELGIUM</p>
Point 12. 16:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-337 : modifier le nombre et la répartition des logements de l'immeuble au n°23, rehausser l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée des bâtiments avant en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos, modifier le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen in het n°23 gebouw, de verhooging van het n°21 gebouw, de verandering van de bestemming van de begane grond van de voorgebouwen tot kantoor en van het gebruik van de achtergebouwen tot fotoatelier, het wijzigen van het volume en van de gevels en het inrichten van terrassen : Rue de la Glacière 21</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : REPORTERS - S.A. (Ranieri)</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : Permis d'environnement : Exploitation d'un parking / Uitbating van een parking
Chaussée de Charleroi 136

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 136-140,
Résidence CdC140
N° dossier : /

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 08/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

RCU :

Zone de protection :

Dérogations : /

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

1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

"Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par l'Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 136-140 (Résidence CdC140), chaussée de Charleroi, 136-140 à 1060 Saint-Gilles pour l'exploitation d'un parking de 56 véhicules à moteur et de deux chaudières d'une puissance de 151 kW chacune dans l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 136-140 à Saint-Gilles.

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

- que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- qu'il s'agit d'une régularisation d'un parking à ciel ouvert et d'une chaufferie d'un immeuble de logements ;
- que l'Administration communale et Bruxelles Environnement n'ont jamais dû intervenir de manière contraignante pour ces installations dans le passé ;
- que compte tenu du taux élevé des véhicules en stationnement dans le quartier, la présence de ce parking permet malgré tout à ses utilisateurs de ne pas encombrer davantage avec leur voiture les rues avoisinantes ;
- que parmi les 56 emplacements, 4 sont réservées au PMR ; que les emplacements sont à destination des résidents de l'immeuble ;
- que 8 emplacements était sous-loués par BePark à des employés de bureau ; que ces emplacements sont dès lors soumises à la taxe CoBrACE ;
- que pour ne pas être soumis à la taxe, le demandeur a décidé de résilier les abonnements BePark ; que cette demande de résiliation a été faite en date du 14/02/2022 et que les abonnements seront officiellement terminés en date du 14/05/2022 ;
- que le site comporte deux locaux vélos de respectivement 70 et 28 m² ;
- que les conditions d'exploitation qui seront émises par Bruxelles Environnement lors de la délivrance du permis d'environnement devront être respectées à la lettre.

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

Considérant que le permis d'urbanisme 2015-268 prévoyait une végétalisation du parking qui n'est pas réalisée, avis favorable à la demande de permis d'environnement de classe 1B, à condition de réaliser la végétalisation du parking telle que prévue dans les plans du permis d'urbanisme 2015-268.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-315** : aménager un logement supplémentaire dans les combles avec modification du volume, création d'un balcon et réalisation de travaux structurels / de inrichting van een woning op zolder met wijzigen van het volume, inrichting van een balkon en structurele werken
Rue Fernand Bernier 34

Demandeur / Aanvrager : Madame Nora BAFROURI
 N° dossier : PU2021-315 / 13/AFD/1822830

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : 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)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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 : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, combles au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-221) visant à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades, que ce permis a été notifié en date du 19/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un logement supplémentaire dans les combles avec modification du volume, création d'un balcon et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un studio dans les combles ;
- Construire une lucarne et un balcon en versant avant ;
- Démolir des murs porteurs intérieurs

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

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

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble nécessite la construction d'une lucarne de taille relativement importante en versant avant de l'immeuble, que celui-ci présente déjà une hauteur supérieure à celle des gabarits de la rue et que l'ajout d'un volume supplémentaire engendre dès lors une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant également que la salle de bain du logement présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme sur une partie de sa surface ;

Considérant que l'immeuble est déjà composé uniquement de logements de petite taille (1 chambre), que l'ajout d'un logement de faible capacité (studio) est peu souhaitable et va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire densifie exagérément l'immeuble, qu'un agrandissement du logement existant à l'étage inférieur serait plus adapté et permettrait l'aménagement d'un logement de grande taille et dès lors, plus de mixité au sein de l'immeuble, le cas échéant sans modification volumétrique ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières ne remontent pas au-delà de la toiture du bâtiment principal et dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-163** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une cheminée non-domestique, créer une terrasse au 2ème étage et étendre l'activité commerciale (restaurant) dans le jardin / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken, het installeren van een niet-huishoudelijk rookkanaal, het bouwen van een terras op de tweede verdieping en het uitbreiden van de commerciële activiteit in de tuin

Rue d'Ecosse 32

Demandeur / Aanvrager : Messieurs Maric Aleksandar et Pieter
N° dossier : PU2021-163 / 13/AFD/1787946

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207§1.14 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.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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



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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-20/20 dressé le 24/09/2020 pour :

- La démolition du toit vitré et la reconstruction d'une nouvelle toiture plate plus grande ;
- L'encastrement d'une poutre en bois dans les mitoyens ;
- Le placement d'une cheminée ;
- L'aménagement du jardin en extension de l'activité commerciale et l'utilisation de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage en terrasse ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une cheminée non-domestique, créer une terrasse au 2^{ème} étage et étendre l'activité commerciale (restaurant) dans le jardin et plus précisément :

- Construire une extension arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : ouvrir la cuisine sur le restaurant au rez-de-chaussée, placer un escalier vers le grenier ;
- Modifier les aménagements intérieurs du logement des étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La profondeur de l'extension prévue et la rupture de l'alignement des façades arrière qu'elle induit ;
- L'imperméabilisation du sol du jardin entraînant le report des eaux de pluies et de l'humidité sur les fonds voisins ;
- La non comptabilité d'une extension du restaurant et d'un usage du jardin par la clientèle avec l'affectation principale de la zone ;
- Les nuisances sonores, olfactives et lumineuses qu'engendre l'installation de la terrasse du restaurant dans l'intérieur de l'îlot en journée et en soirée ;
- Le placement d'une cheminée pour les cuisines le long de la façade arrière sans rejoindre la façade postérieure du bâtiment et les nuisances des fumées et odeurs que cela induit ;
- Les vues directes dans les maisons et les jardins à l'arrière des immeubles qu'engendre l'aménagement de la terrasse au 2^e étage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'ouverture de la cuisine sur les salles du restaurant au rez-de-chaussée permet à son personnel de ne pas circuler dans les parties communes de l'immeuble et facilite le fonctionnement interne du restaurant, que cette modification est dès lors bienvenue ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial, que l'extension projetée dépasse la profondeur maximale autorisée par l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est donc considérée comme située en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

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

Considérant le positionnement de la hotte non domestique le long de la façade de l'annexe arrière également en intérieur d'îlot et en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que celle-ci est de plus positionnée devant les fenêtres des pièces de l'annexe du logement, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que la poutre nécessaire à la construction de la toiture de l'extension a été fixée dans le mitoyen ;

Considérant qu'il est prévu d'étendre l'activité commerciale dans le jardin, que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et olfactives dans un intérieur d'îlot fortement résidentiel, qu'ici aussi cette atteinte à l'intérieur d'îlot ne peut en outre être autorisée et est contraire au PRAS ;

Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement pavée en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'augmentation de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la chambre principale au 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait de s'y conformer ;



Considérant que l'aménagement d'un escalier d'accès tournant vers le grenier au 2^e étage rend l'accès à la chambre et au bureau en façade arrière peu praticable, que le placement d'une trappe et d'un escalier de type escamotable serait plus approprié et moins encombrant ;

Considérant enfin que la terrasse au 2^e étage présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I et nécessite le placement d'un pare-vue sur toute sa profondeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes, que celui-ci constitue une construction supplémentaire nuisant à l'éclairage de la propriété voisine et s'ajoutant à la densité bâtie ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs (suppression du mur entre la cuisine et la salle de restaurant) est acceptable mais que cet objet de demande est marginal par rapport à l'ensemble de la demande ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-5** : modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment avant et le bâtiment arrière en logements, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en kelderverdieping (voorgebouw) en van het achtergebouw in woningen, van het volume en van de gevel en het inrichten van terrassen
Rue Saint-Bernard 51

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Felix et Joy Corswarem
N° dossier : PU2022-5 / 13/AFD/1828438

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.a14 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 Régional d'Urbanisme - Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 : équipement d'intérêt collectif pour le bâtiment arrière et pour le rez-de-chaussée du bâtiment avant et maison unifamiliale pour les étages du bâtiment avant ;



Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment avant et le bâtiment arrière en logements, le volume et la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Supprimer l'équipement d'intérêt collectif (école de danse) et le transformer en logements
- Démolir des constructions intermédiaires entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière
- Rétablir une zone de cours et jardins
- Modifier le relief du terrain
- Réduire la hauteur du mur mitoyen du côté du n°49A
- Créer un nouveau volume au niveau 0.5 pour agrandir la chambre de l'annexe
- Aménager un souplex de 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée du bâtiment avant
- Aménager un triplex de 4 chambres aux étages du bâtiment avant (maison unifamiliale)
- Aménager un logement unifamilial de 4 chambres dans le bâtiment arrière
- Ouvrir des baies
- Aménager une mezzanine dans le bâtiment arrière
- Créer des escaliers secondaires privés pour le souplex, le triplex et l'accès à la mezzanine

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière, du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment avant dédiés à un équipement d'intérêt collectif (école de danse) en logements ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir la maison unifamiliale des étages (4 chambres), de créer un souplex de 2 chambres dans le bâtiment avant et de créer une maison unifamiliale (4 chambres) dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la présence de constructions intermédiaires entre les deux bâtiments ne se justifie plus dès lors que l'équipement d'intérêt collectif est supprimé, qu'il est donc prévu de les démolir et de rétablir une zone de cours et jardins ;

Considérant que cette dédensification de l'îlot ainsi que le rétablissement de zones de pleine terre plantées sont les bienvenus, que ces travaux de terrassement ne sont pas problématiques, qu'ils permettent d'augmenter nettement la surface perméable de la parcelle, de participer par conséquent à une meilleure gestion des eaux de pluie et qu'ils permettent également aux logements de bénéficier d'espaces extérieurs non négligeables ;

Considérant qu'il est prévu de diminuer de 1,25 m la hauteur du mur mitoyen entre le n°51 (bien concerné par la demande) et le n°53, que cette démolition a pour but d'améliorer l'ensoleillement du jardin ;

Bâtiment AVANT

Considérant que les entrées privatives des 2 logements du bâtiment avant et l'accès aux locaux communs du sous-sol se situent dans le passage cocher ;

Considérant que la privatisation d'une partie du sous-sol pour y aménager un souplex n'empêche pas d'installer les espaces communs nécessaires, que l'accès au local poubelles, au local compteurs et au local d'entretien en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède un espace de rangement en cave et dispose de sa propre chaudière, son boiler et son système de ventilation ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de consacrer un espace clos pour un local vélos mais que le passage cocher présente des dimensions assez généreuses que pour y entreposer des vélos et des poussettes ;

Considérant que le souplex ne présente pas de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il est prévu de démolir la cheminée de la pièce à rue du rez-de-chaussée afin d'y aménager une cuisine et qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cette cuisine afin de maintenir la cheminée aux qualités patrimoniales non négligeables ;

Considérant que la maison unifamiliale du bâtiment avant présente des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ces dérogations sont minimales dès lors que les espaces sont particulièrement généreux et que les dérogations sont, pour la plupart, inhérentes à la configuration des baies d'origine et est compensée par des superficies et des hauteurs sous plafond généreuses, et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale se prolonge dans les combles pour y aménager une chambre supplémentaire, que cette dernière présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre sous toiture (moins de 2,30 m sur 50% de la surface habitable), que cette dérogation est acceptable dans la mesure où la pièce bénéficie d'une superficie généreuse (21,40m²) ;

Considérant qu'une augmentation volumétrique adossée au mitoyen du n°49A et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est prévue à l'entresol du bâtiment avant afin d'agrandir la chambre de l'annexe, d'y installer un espace bureau et que les fenêtres avec des vues directes sur le fond de la parcelle ont été condamnées ;



Considérant que les dimensions de la terrasse infractionnelle du 1^{er} étage du bâtiment avant ont été revues, que la terrasse a été réduite en profondeur pour limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot, qu'elle ne présente pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que la terrasse est désormais acceptable ;

Bâtiment ARRIERE

Considérant que la démolition des constructions intermédiaires permet de recréer une nouvelle façade pour le bâtiment en fond de parcelle qui se situe à 15 m de la façade postérieure du bâtiment avant ;

Considérant qu'une cour anglaise est aménagée pour éclairer les chambres qui se situent au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser la mezzanine existante et que cette dernière sera dédiée à accueillir une chambre d'amis/bureau ;

Considérant que la chambre 3 du bâtiment arrière présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la surface éclairante est suffisante pour une chambre de 14,9m² ;

Considérant que les terrasses sur les toitures plates du bâtiment arrière présentent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que malgré les reculs de 1,90 m prévus, celles-ci engendreront des nuisances pour les habitations de l'îlot, que la maison bénéficie déjà d'une cour anglaise, d'un jardin et d'une terrasse au rez-de-chaussée et que ces différents espaces extérieurs sont largement suffisants pour la fonction de maison unifamiliale ;

Considérant qu'hormis certaines dérogations aux normes d'habitabilité, les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils bénéficient de nombreux locaux accessoires et présentent un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant également que les typologies des logements proposés sont variées et rencontrent 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

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

- Supprimer les terrasses sur les toitures plates du bâtiment arrière et y installer des toitures vertes. L'accès et l'escalier pourront être maintenus pour l'entretien des toitures ;
- Revoir l'aménagement de la cuisine du souplex afin de garantir le maintien de la cheminée
- Prendre toutes les mesures pour préserver les éléments patrimoniaux intérieurs (plafonds moulurés, escaliers, revêtements de sol, cheminées, ...)

Les dérogations aux articles 4 du titre I et 4 et 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-2** : modifier la façade, le relief du sol et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 8 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van het gevel , het bodemreliëf en van de buitentrap op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw met 8 eenheden te bouwen op Polenstraat n°19-23

Rue de Pologne 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François SCHWENNICKE

N° dossier : PU2021-2 / 13/AFD/1770695

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 9 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 :
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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- Art.10 (éléments en saillie sur la façade)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre IV :

- Art.4. (voie d'accès)
- Art.6 (porte d'entrée)
- Art.10 (portes intérieures)

Règlement régional d'urbanisme, titre VIII :

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

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

- Art. 7 (Gabarit des constructions)
- Art.8 (Hauteur des niveaux)
- Art. 11 (Couverture des constructions)
- Art. 13 (Matériaux de couverture)
- Art. 15 (Généralités)
- Art. 16 (Portes)
- Art. 18 (Portes de garage)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Règlement communal sur les bâtisses :

- Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)
- Art. 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

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 n°185 rue Saint-Bernard est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant que le bien n°23 rue de Pologne est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport composé de 3 logements pour le n°185 rue Saint-Bernard et garage avec remise pour l'immeuble rue de Pologne n°19-23 ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade, le relief du sol et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 8 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier l'emplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et y placer un dispositif de ventilation ;
- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage ;
- Construire un immeuble de 8 logements avec parking et caves au sous-sol ;
- Aménager une cour anglaise et un escalier menant au jardin du n°185 rue Saint-Bernard

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 9 réclamations ont été introduites portant sur :



- L'abattage d'au moins 2 arbres à haute tige et la perméabilisation de l'entièreté des sols rendant impossible la plupart des plantations, notamment le remplacement des arbres abattus et nuisant à la préservation du maillage vert et de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot ;
- L'abattage du tilleul existant sur le terrain depuis plus de 30 ans et les élagages déjà réalisés portant atteinte à sa survie ;
- La surélévation du sol au-dessus du parking pour la partie plantée du jardin entraînant des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la profondeur des constructions et des problèmes de vues sur les jardins avoisinants ;
- L'absence d'étude quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;
- Les reprises en sous-œuvre que va induire la construction du parking ;
- Le respect des vues directes sur les propriétés voisines depuis les terrasses et le jardin du rez-de-chaussée ;
- Le flou existant quant à l'utilisation du jardin par les habitants du nouvel immeuble et par les habitants de l'immeuble rue Saint-Bernard, la note explicative indiquant que « *chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse* » ;
- L'ampleur de la terrasse centrale au dernier étage, la dérogation en profondeur et les vues plongeantes sur le voisinage qu'elle induit ;
- La quantité et la grandeur de terrasses en façade arrière et les nuisances sonores qu'elles pourraient apporter ;
- La grandeur des baies de la façade arrière et la perte d'intimité que cela suppose pour les habitants de l'îlot ;
- L'importance de la volumétrie du dernier étage induisant une perte de lumière et d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;
- L'augmentation du trafic de la rue de Pologne dû à l'entrée des parkings et la diminution des places disponibles en voirie augmentée par l'ajout de 8 logements et les besoins qu'ils induisent (livraisons, visiteurs, secondes voitures, ...)
- L'absence de précisions quant à la distribution des emplacements de parkings prévus au sous-sol entre l'immeuble rue Saint-Bernard et l'immeuble rue de Pologne ;
- La liaison entre la rue de Pologne et la rue Saint-Bernard via la sortie de secours du garage donnant accès aux habitants de la rue Saint-Bernard à la toiture-jardin et les nuisances sonores et visuelles que cela engendre ;
- Le peu de place à la mobilité douce ;
- Le fait que le projet ne prévoit majoritairement que des petits logements (studios, appartements 1 chambre), la densification de la zone et l'augmentation des nuisances sonores que cela engendre ;
- Le caractère démesuré du projet dans un quartier à haute valeur historique et esthétique et dans une petite rue étroite ;
- Les caractéristiques esthétiques de la façade (rythme, teinte, répétition systématique) contrastant avec celles de la rue et ne proposant aucune végétalisation ;
- La préservation de la plante grimpante existante en façade de la rue Saint-Bernard n°17 pendant les travaux ;
- L'absence d'information quant aux mesures prises pour l'isolation phonique vers les propriétés voisines ;
- L'absence de certains documents dans le dossier mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique ;

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

Considérant que la construction d'un immeuble de logements, en lieu et place de la remise et du garage existants, est envisageable sur le principe et permet de retrouver une continuité du front bâti, qu'il s'agit d'une parcelle constructible ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante (185 rue Saint-Bernard appartenant au même propriétaire / demandeur, même n° de parcelle cadastrale) ;

Considérant que la volumétrie proposée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) pour la travée centrale et le dernier étage, que la travée centrale nécessite une profondeur plus importante afin d'y aménager 2 studios et 1 appartement de 1 chambre mono-orientés côté jardin ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les typologies proposées (2 studios, 3 appartements de 1 chambre, 2 appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres) ne rencontrent toutefois que partiellement 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;

Considérant également que l'aménagement des logements mono-orientés nécessite la création de longs couloirs d'évacuation jusqu'à la façade avant afin de disposer de deux voies d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant dès lors que les dérogations de la volumétrie ne peuvent se justifier par la création de logements de petite taille, qu'une diminution de la densité de l'immeuble serait plus appropriée et permettrait d'agrandir les autres logements présentant pour certains des superficies proches du minimum requis par les normes d'habitabilité pour les pièces de séjour ;

Considérant que le séjour du logement du dernier étage présente une superficie très généreuse, qu'un alignement de la façade arrière au profil mitoyen le plus profond ne nuirait pas à sa bonne habitabilité et diminuerait la dérogation en profondeur ;

Considérant que la plupart des logements disposent d'un espace extérieur bienvenu, que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche présentent toutefois une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond (n°25) permettrait de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;

Considérant accessoirement l'incohérence entre le plan et la coupe quant au raccord entre la terrasse du 1^{er} étage et le mur de clôture mitoyen du n°25 et l'absence de précisions quant à une éventuelle rehausse de ce dernier ;

Considérant que la terrasse du dernier étage présente une position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot accentuée par ses parties en saillie par rapport à la façade arrière, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vues plongeantes vers les propriétés avoisinantes, qu'il y aurait lieu de revoir son emprise en prévoyant un retrait par rapport à la façade arrière ;

Considérant qu'au vu de la distance importante entre la façade arrière du bâtiment projeté et celles des bâtiments de la rue Saint-Bernard, la création de larges baies n'est pas susceptible de porter atteinte à l'intimité des logements de l'intérieur de l'îlot et permet un éclairage généreux des pièces de vie ;

Considérant que l'immeuble présente des dérogations aux articles 4 (entrée du logement du rez-de-chaussée gauche et du studio au rez-de-chaussée ne se faisant pas de plein pied), 6 (absence d'un palier de 1,50m devant les portes d'entrée de 2 logements au rez-de-chaussée) et 10 (largeur de la porte d'entrée du studio au rez-de-chaussée) du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un immeuble neuf ;

Considérant également la dérogation à l'article 3 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour la rampe de d'accès du parking ne présentant pas une pente de maximum 4% sur les 5 premiers mètres, que cette configuration rend l'accès au parking peu praticable et qu'il y aurait lieu d'y apporter une amélioration ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est construite et dès lors imperméabilisée en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est prévu d'aménager une zone plantée de 60cm au-dessus du parking sur au moins 50% de la superficie de la zone de cour et jardin afin de palier à cette dérogation ;

Considérant toutefois que la zone plantée entraîne une rehausse de la toiture du parking et dès lors une construction supplémentaire induisant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'imperméabilisation totale de la parcelle nuit à la préservation de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot et à la continuité du maillage vert de la zone ;

Considérant également l'absence d'informations fournies quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;

Considérant que la demande d'abattage de l'arbre à haute tige fait partie de la présente demande, que le permis précédent octroyait l'abattage à condition de replanter 2 arbres (1 arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 25 m de hauteur et un 2^e arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 15m de hauteur), qu'aucune mesure de ce type n'est prévue dans le projet et que la construction du parking sur l'entièreté de la parcelle rend impossible toute replantation ;

Vu le Règlement Communal sur la protection des espaces verts en dehors du domaine public et considérant l'absence de compensation pour l'abattage de l'arbre, que sa valeur paysagère et écologique doit être compensée ;



Considérant de plus que l'aménagement de la zone de cours et jardins du n°185 est revue et qu'une surface plantée très restreinte y est prévue, que cette situation induit à nouveau une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de créer une cour anglaise avec un escalier d'évacuation vers le jardin du n°185 rue Saint-Bernard depuis le parking, que cet escalier nécessite la pose de garde-corps constituant des constructions supplémentaires dans l'intérieur de l'îlot en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de précisions quant à l'utilisation et l'accès au jardin des habitants du nouvel immeuble et aux logements existants de la rue Saint-Bernard n°185, que la note explicative fournie précise que « *chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse* », que l'accès au jardin ne semble toutefois possible qu'en passant par les logements du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ;

Considérant également qu'aucun mur de clôture n'est représenté en coupe vers les propriétés du n°183 et n°187 rue Saint-Bernard rendant possible l'accès au jardin ;

Considérant que l'image de synthèse remise et son angle de vue laisse supposer que la surélévation de la toiture du parking pour la zone plantée engendrerait des vues problématiques vers les propriétés mitoyennes en raison de la faible hauteur des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que les coupes fournies font apparaître que les murs mitoyens vers les jardins des n°17 et 25 rue de Pologne restent inchangés, que la hauteur existante (plus de 1,90m) ne permet pas de vues plongeantes vers lesdites propriétés depuis la zone plantée ;

Considérant que 8 emplacements de parking sont prévus au sous-sol conformément au titre VIII du Règlement régional d'urbanisme, que 14 emplacements pour les vélos sont également prévus, que ces derniers sont bienvenus ;

Considérant toutefois que l'escalier de secours en fond de parcelle laisse supposer un usage du parking aux habitants du n°185 rue Saint-Bernard, qu'il y aurait lieu de s'assurer de la destination desdits emplacements exclusivement au nouveau bâtiment ;

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 (Hauteurs des niveaux), 11 (Couverture des constructions), 13 (Matériaux de couverture), 15 (Baies généralités), 16 (portes), 18 (portes de garage), 19 (fenêtres et portes fenêtres), et 25 (balcons et barres d'appui) ;

Considérant toutefois que plusieurs dérogations sont induites par le fait qu'il s'agit d'une construction neuve, que le projet s'intègre de manière relativement satisfaisante dans le cadre urbain environnant en termes de typologie (alignement de la corniche au n°19), de composition (rythme vertical, séparation entre le rez-de-chaussée et les étages par une division sous la forme d'un élément en pierre bleue), et de matériaux (encadrements en pierre bleue des baies et soubassement en pierre bleue, châssis en bois, enduit clair pour le revêtement de la façade) ;

Considérant toutefois l'importance de la hauteur du dernier niveau malgré son retrait, que, bien qu'une expression architecturale contemporaine soit envisageable, celui-ci ne présente pas une hauteur dégressive par rapport aux étages inférieurs et tranche démesurément avec le bâti environnant par la volumétrie et les matériaux de sa toiture (zinc noir) et de par la composition des baies ;

Considérant que la terrasse côté rue au dernier étage engendre des vues directes sur le voisinage et confère à la façade terminaison incongrue (garde-corps en verre sur toute la largeur, fonctionnalité de la corniche, ...) ;

Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant également accessoirement l'appellation erronée des traits de coupe et de leur sens de lecture ;

Considérant que les châssis de la façade rue Saint-Bernard n°185 ont été remplacés sans strict respect des caractéristiques d'origine (absence de double cadre des impostes, non-respect du suivi des coussinets et épaisseur des montants de l'imposte pour les châssis du dernier étage), que ces modifications appauvrissent l'esthétique architecturale de la façade et engendrent à nouveau des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant de plus la présence d'un dispositif de ventilation dans le soubassement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;



Considérant qu'une isolation acoustique est représentée en plan à chaque étage vers les propriétés voisines, que la réclamation émise à ce sujet semble dès lors infondée ;

Considérant, en ce qui concerne la non complétude du dossier lors de la mise en ligne, que cette dernière est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'ilots, des toitures et des façades ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications significatives au projet afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-268** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de Prague 66

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jérémy Vanneste
N° dossier : PU2021-268 / 13/AFD/1800851

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : 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 la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre



150 et 300 m²)

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)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que 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 : immeuble de rapport de 2 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Passer d'un immeuble de 2 logements à un immeuble de 4 logements
- Prolonger le commerce du rez-de-chaussée au sous-sol
- Aménager 2 logements 2 chambres
- Aménager 1 duplex 1 chambre
- Aménager 1 duplex 2 chambres
- Créer des escaliers secondaires privés pour les duplex
- Agrandir des baies
- Décaper les éléments en pierre bleue (soubassements, encadrements des baies du rez-de-chaussée, bandeaux, ...)
- Créer des baies
- Aménager des balcons en façade à rue et placer des garde-corps métalliques
- Modifier les menuiseries de la façade avant (division et matériaux)
- Créer une descente d'eau de pluie
- Enduire la façade
- Aménager une terrasse en façade arrière
- Créer 2 lucarnes en façade avant
- Créer 1 lucarne en façade arrière
- Couvrir la cour pour y aménager un local vélos

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est prolongé au sous-sol, que l'accès au sous-sol commercial ne se fait pas via l'espace commercial ouvert au public mais par la cage d'escalier commune, qu'il n'est donc pas envisageable que la clientèle puisse y accéder ;

Considérant la configuration de l'intérieur d'îlot particulièrement dense et enclavée, que le projet prévoit de couvrir la cour du rez-de-chaussée, que ces travaux engendrent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant la configuration en angle d'îlot du bien, que cet espace extérieur n'est pas qualitatif et était déjà imperméabilisé en situation légale, que la couverture de cette cour permet l'aménagement d'un local vélos bienvenu et que dès lors l'augmentation de volume est acceptable et présente un impact limité sur les constructions voisines ;

Considérant également que la prolongation de la surface commerciale au sous-sol permet tout de même l'aménagement d'un local poubelles, d'un local compteurs et d'un local d'entretien, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement dispose d'espaces de rangement à chaque étage ;

Considérant que la demande vise à créer deux appartements de deux chambres, un duplex d'une chambre et un duplex de 2 chambres et rencontre ainsi sur le principe 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant cependant que l'aménagement de 4 logements implique des modifications volumétriques importantes ainsi que des travaux structurels conséquents (lucarnes, escaliers secondaires privés, ...) ;

Considérant qu'il est prévu de construire 3 lucarnes dont 2 en façade avant et une en façade arrière, que la modification de la volumétrie est conséquente, dénature la morphologie de l'immeuble et qu'il s'agit de dispositifs trop importants en façade à rue fortement visibles depuis l'espace public pour l'amélioration de l'habitabilité d'un duplex 1 chambre et d'un duplex 2 chambres ;

Considérant que ces lucarnes, par leurs dimensions et leur prégnance, ne présentent pas une intégration satisfaisante ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes d'habitabilité) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que la coupe AA est peu explicite, que l'échappée verticale de l'escalier du dernier étage semble étriquée, que cette problématique devrait s'accroître après la suppression des lucarnes et qu'il y aura donc lieu de revoir les aménagements intérieurs des combles pour garantir une échappée verticale et des hauteurs sous plafond conformes ;

Considérant que les aménagements intérieurs des 2 duplex sont incongrus et peu qualitatifs et qu'il conviendrait de n'aménager qu'un seul duplex de plusieurs chambres en lieu et place des 2 duplex prévus ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la cheminée accolée au mur mitoyen du côté du n°75 de la rue Théodore Verhaegen, que cette démolition ne soulève pas d'objection ;

Considérant la configuration de la terrasse du duplex en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'apporter de nombreuses modifications à la façade à rue ;

Considérant qu'il est prévu d'ouvrir des baies dans la façade d'angle aveugle, qu'il conviendrait de revoir les dimensions de ces baies, de réduire leur largeur et de rétablir une allège pleine afin de s'aligner sur les baies des façades latérales ;

Considérant que la suppression de l'allège pleine d'une partie des baies de la façade du côté de la rue Théodore Verhaegen et le placement de garde-corps dénaturent l'expression architecturale de la façade et qu'il convient de rétablir l'allège pleine, que le maintien des allèges induit une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU mais que celle-ci est acceptable compte tenu de la destination des pièces (chambres) et de la préservation de la façade avant ;

Considérant que ces modifications engendreraient une diminution des surfaces éclairantes et que les logements présenteraient alors des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant la partie basse de la baie n'améliore pas sensiblement l'éclairage et que par conséquent ces dérogations seraient minimales et dès lors acceptables ;

Considérant qu'il est également prévu de construire des balcons avec des socles en béton sur la façade d'angle, qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu mais que les dimensions de ces balcons gagneraient à être dégressives, dans le respect de la typologie historique ;

Considérant que les menuiseries des châssis sont remplacées par châssis en bois de teinte blanche, que les menuiseries des portes d'entrée ne s'intègrent pas harmonieusement avec la façade et dénature son esthétique néo-classique, qu'il conviendrait de revoir leur dessin en s'inspirant de portes d'entrée traditionnelles ;

Considérant que les menuiseries des châssis des vitrines du rez-de-chaussée commercial sont remplacées, que la nouvelle division proposée pour ces châssis s'accorde avec la fonction de commerce ;

Considérant qu'il est prévu d'enduire la façade (ton blanc) et de décaper les éléments de pierre bleue, que cette remise en état revalorise la façade et est la bienvenue mais qu'il conviendrait de préciser la référence de la teinte choisie pour la façade ;



Considérant que 3 tentes solaires sont apposées au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de revoir leurs dimensions et de les aligner sur la largeur des baies des vitrines et de la porte d'entrée du commerce ;

Considérant qu'une descente d'eaux de pluie a été posée en façade avant, que cette descente d'eau pluviales présente de nombreux coudes afin de contourner les bandeaux, que cette situation pourrait être améliorée ;

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

- Limiter l'accès de la clientèle du commerce au rez-de-chaussée
- Supprimer les lucarnes et la terrasse en intérieur d'îlot
- Réduire le nombre d'appartement à 3 logements globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Revoir les hauteurs sous plafond et échappée des escaliers de manière à se conformer au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Préciser la référence de la teinte de la peinture pour la façade avant
- Prévoir des châssis avec allège pleine pour les baies de la partie en angle de la façade (alignement avec les baies des façades latérales) et diminuer leur largeur afin de retrouver des proportions harmonieuses
- Ne pas supprimer l'allège des baies de droite (rue Théodore Verhaegen)
- Revoir les dessins des portes d'entrée afin qu'elles s'intègrent mieux avec l'esthétique néoclassique du bâtiment (bois, ...)
- Aligner les tentes solaires sur la largeur des baies des vitrines

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, et 10 du titre II (maintien des allèges des fenêtres de droite) du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-13** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager un balcon pour le logement aux 2^e et 3^e étages / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een balkon voor de woning op de 2de en 3de verdiepingen
Chaussée de Waterloo 72

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Ortigosa Crespo
N° dossier : PU2021-13 / 13/AFD/1772766

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/06/2021 libellé comme suit :

...

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

Les vues potentielles sur la propriété voisine ;

Les potentielles nuisances sonores ;

La hauteur du volume d'accès à la terrasse en toiture ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/05/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant la création d'un volume permettant l'accès à la toiture plate, que celui-ci représente une rehausse importante du volume du bâtiment dérogeant ainsi à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse le gabarit de constructions voisine la plus haute et par conséquent ne s'intègre pas dans son contexte bâti direct ;

Considérant que la demande vise à l'utilisation de la toiture plate en tant que terrasse tournée vers l'arrière du bâtiment, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que sa hauteur importante par rapport aux constructions voisines et sa position en promontoire sur l'intérieur d'îlot engendrerait de potentielles nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines et que par conséquent une telle exploitation de cet espace n'est pas envisageable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3e étage au niveau de la chambre à coucher offre des vues directes sur la propriété voisine n°74 et qu'un tel aménagement n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon en façade avant constitue une modification importante de la façade néoclassique, qu'un tel dispositif ne se justifie que par un éventuel lien avec les espaces de séjour principaux du logement, que le dessin des garde-corps proposé n'offre pas une intégration harmonieuse avec les caractéristiques architecturales de la bâtisse et que dès lors la présence d'un balcon n'est pas souhaitable comme seul accès à l'extérieur pour un logement de trois chambres et accessible seulement par une de celles-ci ;

Considérant que les modifications intérieures qui ne sont pas en lien direct avec les aménagements de terrasses contribuent à l'amélioration des qualités spatiales et de l'habitabilité générale du logement ;

Considérant que le remplacement des châssis des fenêtres du troisième étage en façade avant et leurs nouvelles divisions, matérialité et coloris s'intègrent généralement bien à l'esthétique de la façade et contribuent à améliorer la fonctionnalité des espaces concernés du logement ;

Considérant cependant que de manière générale, l'ensemble de la demande ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

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

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 09/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager un balcon pour le logement aux 2e et 3e étages et plus précisément :

- Elargir des baies en façade arrière du 3e étage ;
- Agrandir la baie centrale au 2e étage de la façade avant ;
- Construire un balcon au 2e étage en façade avant ;

Considérant la réclamation introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 concernant :

- Les nuisances potentielles des terrasses arrière du volume et la modification du gabarit par le volume d'accès à la toiture ;



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

Considérant que la réclamation introduite ne peut être prise en compte car elle fait référence à la première version introduite du projet et que la version proposée dans le cadre de ce présent avis a été revue et ne présente plus les éléments concernés par la réaction (terrasses arrière supprimées et gabarit non modifié) ;

Considérant que l'agrandissement des baies de l'annexe au 3^e étage pour le bureau/chambre d'amis améliore l'habitabilité de la pièce notamment en termes d'éclairage mais qu'il convient cependant de placer un garde-corps au droit de la baie latérale du volume afin de limiter l'accès à la toiture plate adjacente à son strict entretien ;

Considérant que les chambres à l'avant du 3^e étage et l'ensemble du séjour dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface éclairante y est insuffisante mais que cette situation reste néanmoins acceptable au vu de l'ampleur des espaces, la hauteur sous plafond généreuse, la conservation du caractère traversant pour le séjour et que cela découle principalement de la configuration d'origine de la façade avant ;

Considérant que les aménagements prévus améliorent l'habitabilité et optimisent la distribution spatiale au sein du logement ;

Considérant que le nouveau balcon présente une intégration harmonieuse avec la façade avant, s'accorde avec le caractère architectural de l'immeuble et que le modèle proposé respecte celui du balcon accordé par permis d'urbanisme au 1^{er} étage ;

Considérant que la nouvelle porte fenêtre s'accorde également aux autres menuiseries de la façade en coloris, teinte, matériau, modèle et qu'elle présente des allèges pleines en sa partie basse alignées aux baies de part et d'autre au 2^e étage ;

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:

- Placer un garde-corps au droit de la baie latérale de l'annexe au 3^e étage pour limiter l'accès à la toiture plate adjacente à son strict entretien ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (évacuation des chaudières en toiture du bâtiment principal).

Les dérogations à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-311** : modifier les façades du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs du hall d'accès aux logements / het wijzigen van de gevels op de begane grond en van de binneninrichtingen van het inkomhal van de woningen
Rue de l'Aqueduc 54

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Patrick et Kapinga Kiehm-Kisekendi
N° dossier : PU2021-311 / 13/AFD/1822434

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 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

Zone de protection : Maison Art Nouveau, rue Africaine n°92

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



application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 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. 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.12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art. 15 (Généralités)

Art. 20 (Vitrines)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 92 rue Africaine ;

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 avec commerce au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1990-234) portant sur la rénovation de l'immeuble ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : la division du châssis des deux vitrines ne correspond pas au plan du permis délivré et l'accès aux appartements n'a pas été réalisé conformément au plan délivré par le Collège ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs du hall d'accès aux logements ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 09/03/2022 ;

Considérant que les baies des vitrines ont été élargies et rehaussées en supprimant la zone prévue pour les enseignes et que les châssis ont été remplacés en modifiant la teinte (bleu foncé au lieu de brun), les proportions (augmentation de l'imposte) et les divisions du côté de la rue de l'Aqueduc (division tripartite avec imposte au lieu d'un châssis fixe sans divisions) ;

Considérant que ces modifications dérogent aux articles 15 (généralités) et 20 (vitrine) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la modification du revêtement du rez-de-chaussée par la pose de plaquettes de pierre déroge à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et porte atteinte à la composition de la façade et à ses éléments patrimoniaux (perte des pilastres à refends du rez-de-chaussée et de l'arrondi de l'angle), que ces modifications appauvrissent la qualité de l'ensemble ;

Considérant que les pilastres à refends constituaient un élément très caractéristique de la composition des façades, que la devanture existante est peu qualitative et en rupture avec l'architecture des étages ;

Considérant également que le placement d'un panneau au-dessus des vitrines masque les éléments en pierre bleue, que cette modification nuit également à l'esthétique de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver la continuité du bandeau ;

Considérant qu'il est regrettable d'avoir supprimé l'accès au sous-sol pour les logements, que cette suppression implique le déplacement des compteurs dans le hall d'entrée que la ventilation de ces compteurs n'est pas documentée ;

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-216** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et modifier le volume / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken op de ondergrond en de begane grond en het wijzigen van het volume

Rue de Moscou 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Marc Picard
N° dossier : PU2021-216 / 13/AFD/1793365

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation

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

PPAS /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 logements pour le bâtiment avant et maison unifamiliale pour le bâtiment arrière ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 26/01/2021 libellé comme suit :

...

Considérant que suite à une visite de vérification de conformité, il est apparu que des travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-83/07) dressé le 06/11/2007 pour l'aménagement des caves en logement duplex avec le rez-de-chaussée et la modification de volume en façade arrière (création d'une baie renfoncée au sous-sol) dans le bâtiment avant ;

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

Créer un logement en duplex (rez-de-chaussée et partiellement le sous-sol) par la réalisation d'une mezzanine avec escalier d'accès entre le séjour et la cuisine/salle à manger dans les pièces avant ;

Ouvrir deux baies, dans les murs porteurs, donnant accès à des locaux secondaires et des rangements ;

Créer une ouverture sur la cour anglaise en partie arrière ;

Modifier l'aménagement intérieur de l'ancien appartement de 1 chambre du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/10/2021 (favorable sous conditions) ;



Considérant que le projet supprime les grandes caves de 2 logements pour réaliser la partie inférieure du duplex et réduit trop fortement les locaux de rangement pour les logements ;

Considérant que cet agrandissement offre une superficie beaucoup plus généreuse à l'appartement de 1 chambre ;

Considérant que l'utilisation des sous-sols pour le logement engendre une très forte dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m et 2,22m de hauteur sous plafond) pour la cuisine et la salle à manger (table et chaises dessinés au niveau du sous-sol) ;

Considérant que la présence de la mezzanine est insuffisante pour pallier ce manque de hauteur ;

Considérant que les modifications au niveau de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée engendrent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m de hauteur sous plafond pour la salle de douche et le wc) ;

Considérant accessoirement que le plan de la façade arrière avec la cour anglaise et le garde-corps est manquant, de même que dans la coupe ;

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 10/11/2021 ;

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

- Etendre le logement du rez-de-chaussée vers les caves ;
- Créer une cour anglaise à l'arrière ;
- Percer une trémie et construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Percer des murs porteurs au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 4/10/2021 (favorable sous conditions) sur la version initiale ;

Considérant que le projet supprime les deux grandes caves de deux logements aux étages pour réaliser la partie inférieure du duplex, réduit trop fortement les locaux de rangement pour les logements et que les espaces de circulation créés sont étriqués ;

Considérant que cet agrandissement offre une superficie beaucoup plus généreuse à l'appartement d'une chambre ;

Considérant que l'utilisation des sous-sols pour le logement engendre une très forte dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m et 2,22m de hauteur sous plafond) pour la cuisine et le potentiel coin repas (espace libre adjacent à la cuisine) et ce même si les poutrelles apparentes créent des zones de hauteur sous plafond plus hautes (restent dérogoires) ;

Considérant que la présence de la mezzanine est insuffisante pour pallier ce manque de hauteur ;

Considérant que les modifications au niveau de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée engendrent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m de hauteur sous plafond pour la salle de douche, le wc et le hall d'entrée) ;

Considérant accessoirement que le plan de la façade arrière avec la cour anglaise est manquant ;

Considérant que l'ensemble de cette deuxième version de la configuration spatiale n'améliore pas l'habitabilité au sein du logement, que les espaces restent incongrus, étriqués et que par conséquent le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- Limiter au maximum les cloisonnements dans les pièces habitables (hall d'entrée, wc dans la chambre, chaufferie dans la cuisine, etc.) ;
- Prévoir la salle de bains dans la pièce arrière au sous-sol donnant sur la baie vitrée ;
- Requalifier les espaces du sous-sol sans dénaturer les voussettes.

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-3** : Transformer deux immeubles de bureaux en 46 logements au lieu de 66 logements, des espaces de bureaux (coworking) et un petit commerce au lieu de deux petits commerces (art.191). / Twee kantoorgebouwen verbouwen tot 46 woningen in plaats van 66 woningen, kantoorruimte (coworking) en een kleine winkel in plaats van twee kleine winkels (art.191).
Rue Jourdan 103

Demandeur / Aanvrager : HOME INVEST BELGIUM
N° dossier : FD2021-3 / 13/PFD/1763534

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 11/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par HOME INVEST BELGIUM, pour la transformation de deux immeubles de bureaux en 46 logements au lieu de 66 logements, des espaces de bureaux (coworking) et un petit commerce au lieu de deux petits commerces (art.191).

1/ Contexte :

Attendu que les deux biens se situent en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que les deux biens se situent dans les limites du PPAS du Quartier J. Dillens, approuvé le 05/07/1989 ; que les deux bâtiments se trouvent dans une zone de « bureaux » de ce PPAS ;

Attendu que le projet vise à transformer 2 immeubles de bureaux de 5857,7m² (existant) en 46 logements (5395 m²), espaces de bureaux-coworking (271m²) et un petit commerce (79m²), faisant en tout 5745m²;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'annexe B (26/ 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m² ;

Application de la 7.4 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone Administrative ;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 11/03/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite ;
Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/03/2021 et du 18/01/2022 ;
Vu les avis d'Access and Go du 24/03/2021 et de 14/02/2022 comportant des remarques ;

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte principalement sur les aspects suivants ;

- L'aspect et la couleur de la façade qui ne sont pas en accord avec l'architecture de la rue
- Opposition à la présence d'un magasin dans cette rue résidentielle provoquant la commercialisation de la rue

3/ Situation existante :

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une première commission de concertation en séance du 22/06/21, où les membres de la Région ont remis un avis Favorable conditionné et les membres de la commune de Saint-Gilles ont remis un avis Défavorable ; que cet avis est libellé comme suit :

Avis Urban- D.U. – D.P.C.

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par HOME INVEST BELGIUM, pour la transformation de 2 immeubles de bureaux en 66 logements, espaces de bureaux (coworking) et 2 petits commerces, Rue Jourdan 93-103 ;

1/ Contexte :

Attendu que les deux biens se situent en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que les deux biens se situent dans les limites du PPAS du Quartier J. Dillens, approuvé le 05/07/1989 ; que les deux bâtiments se trouvent dans une zone de « bureaux » de ce PPAS ;

Attendu que le projet vise à transformer 2 immeubles de bureaux de 5765m² en 66 logements (5367 m²), espaces de bureaux-coworking (271m²) et 2 petits commerces (143m²);

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

1. *application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'annexe B (25/Espaces de stationnement en dehors de la voie publique, comptant de 50 à 400 emplacements de véhicules à moteur) et la (32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m²) ;*
2. *application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;*



3. *application de la 7.4 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone Administrative ;*

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/05/2021 au 08/06/2021, enquête pendant laquelle il y a eu 2 réclamations introduites ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/03/2021 ;

Vu l'avis d'Access and Go du 24/03/2021 comportant des remarques;

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

4. *Voisins heureux de savoir que ces immeubles vont être rénovés et conservés, car ces bâtiments vides causent des nuisances dans la rue ;*
5. *Qu'à la date du 31 mai 2021 il n'y avait pas d'affiche sur les bâtiments indiquant l'enquête publique et que les voisins n'étaient donc pas informés ; qu'une nouvelle affiche a été remise rapidement par la commune après avoir été prévenue ;*
6. *Changement d'affectation de bureaux en autant de logements, impact sur la vie privée du voisinage ; l'activité bureaux se déroule seulement en semaine entre 8h et 5h ;*
7. *Revoir l'expression architecturale des façades, la typologie des immeubles, les matériaux utilisés (béton et verre), l'extension de la façade, l'occupation de l'espace public ; Prévoir une finition pour les façades en crépi de teinte blanc ou blanc cassé ; Utilisation de matériaux authentiques (si possible récupérés) tels que la pierre bleue ou des briques recyclées pour la façade ;*
8. *Les façades avant sont orientées vers le sud-est et pourraient être verdurisées, avec des plantes grimpantes tout le long des façades avant ;*
9. *Contre la rehausse des volumes. Contraste trop important avec les maisons bruxelloises en face ;*
10. *Connaître la nature des commerces au rez-de-chaussée afin de s'assurer qu'ils ne produiront pas de nuisances sonores ou de nuisances liées à la fréquentation des lieux ; Contre l'exploitation d'un commerce et d'une restauration sur le site, car peur des nuisances la nuit;*
11. *Un espace de coworking est une bonne solution ; que l'espace restauration soit lié à l'espace coworking et aux résidents ;*
12. *Prévoir plus d'appartements à plusieurs chambres car contre l'augmentation du nombre de logements et la modification du type de logements ; Il y a trop de studios proposés par rapport aux appartements à plusieurs chambres ; peur que cela ne vise que des étudiants ;*
13. *La création d'espaces et d'installations partagés est positive ;*
14. *Présences d'un parking vélos de 159 places. Sera-t-il accessible qu'aux habitants des deux immeubles ou pourra-t-il être utilisé aussi par les habitants du quartier. Car difficulté de trouvé des emplacements sécurisé pour attacher les vélos dans le quartier ; déplacer l'espace pour les vélos ou le local technique vers l'immense parking situé sous le bâtiment*
15. *Contre l'alignement du bâtiment 93 au 103, réduisant l'espace public de 70m² avec une façade non porteuse, alors que cet espace pour être utilisé pour de la plantation ou des garages à vélos public ;*
16. *Problème de stationnement dans le quartier avec autant de nouveaux habitants dans les deux immeubles recevant potentiellement des visiteurs chez eux ;*

3/Situation existante :

Considérant que les biens se présentent sous la forme de bâtiments administratifs de bureaux construits à différentes périodes ; qu'en regardant sur les vues aériennes de Brugis/Bruciel, on suppose que la partie droite du bâtiment n°103 existait déjà en 1930/35 ; que vers 1953 la partie de gauche du bâtiment n°103 s'y rajouta, qu'à cette époque-là le bâtiment n° 93/95 était 4 maisons bruxelloises ; que c'est seulement sur les vues aériennes de 1977 qu'on aperçoit le bâtiment n° 93/95 construit tel qu'on le connaît aujourd'hui ;

Considérant qu'aujourd'hui les bâtiments sont inoccupés engendrant leur dégradation et des nuisances dans la rue;

4/Objet de la demande :

Considérant que la demande porte sur la transformation de deux immeubles de bureaux en logements, avec un espace coworking et deux commerces ; que cette transformation de bâtiments permet le maintien de la structure existante ; que la façade avant du bâtiment n°93/95 ne sera plus porteuse, car elle sera recréée en s'alignant au bâtiment du n°103, permettant de créer une trame urbaine aux rythmes des maisons bruxelloises situées en face ou plus loin dans la rue, redonnant une expression résidentielle à la rue ; que cette nouvelle façade du bâtiment de droite (n°93/95) conservera un léger recul sur les deux premiers niveaux afin d'offrir une aération végétale, effaçant ainsi l'aspect tassé du bâtiment existant; que la nouvelle structure de cette façade est réalisée en bois ;

Considérant que la transformation d'immeubles de bureaux avec des plateaux libres ou simplement cloisonnés, permet d'avoir une liberté de repenser l'espace afin de lui donner de nouvelles affectations ;

Considérant que la fonction principale du projet est le logement ; que le concept du projet est d'apporter une multitude d'espaces communs diversifiés, favorisant le partage entre les habitants des immeubles et améliorant la qualité de vie; que le rez-de-chaussée sera réactivé par 2 commerces et des espaces partagés, espaces que l'on retrouve aussi aux étages à la jonction entre les deux bâtiments offrant ainsi une animation dans la circulation verticale ;

Considérant que le projet propose 66 logements avec 560m² d'espaces partagés intérieurs appelés « common+ » (une salle polyvalente, un fitness, une buanderie, un home cinéma, une kitchenette, divers salons pour des salles de jeux, espace détente, salle de musique, etc...), un espace extérieur de 80m² en plus des balcons/terrasses privés et des espaces communs (local vélos/poussettes, local poubelles, etc...), offrant ainsi un total de 682m² d'espace commun ;



Considérant que les deux commerces seront un atelier participatif (espace brut avec la porte cochère existante se prêtant bien à ce genre de commerce) et un « Salad Bar », profitant aux personnes du coworking, aux habitants de l'immeuble et aux personnes du quartier;

Considérant que les espaces partagés au rez-de-chaussée seront la salle de fitness et la salle polyvalente avec sa buanderie et sa cuisine, donnant sur le jardin commun situé à l'arrière des bâtiments ;

Considérant que ces différents espaces au rez-de-chaussée seront séparés par des cloisons vitrées permettant une transparence entre les différentes fonctions et créant ainsi une vue indirecte sur le jardin depuis la rue ; que la cour intérieure bénéficiera de nouvelles plantations avec des zones minérales nécessaires au bon fonctionnement des passages et sortie de secours ;

Considérant que l'entrée principale est placée au milieu des deux immeubles, avec une circulation verticale qui dessert les différents étages ; qu'une seconde entrée sera placée sous le bâtiment de droite, offrant un passage direct au jardin arrière, accessible par les vélos ; que des locaux vélos seront accessibles de plain-pied au rez-de-chaussée, offrant ainsi un emplacement vélos par chambre et des emplacements vélos cargos, et d'autres emplacements vélos seront aussi disponibles au sous-sol à côté de la rampe de parking, offrant une 2^{ème} place de vélo par chambre ; qu'un local vélos accessible depuis la rue est à disposition des travailleurs du coworking ;

Considérant que le parking en sous-sol sera conservé mettant à disposition 61 places de voitures et 4 places pour motos ; que les 5 premières places situées à côté de la sortie seront munies de bornes électriques et que 3 places seront réservées pour le coworking et 1 pour le commerce ;

Considérant qu'au 1^{er} étage une partie de la façade arrière (côté gauche) est aveugle ; que cela permet d'agencer des espaces communs fermés comme un home cinéma, des espaces techniques ; qu'un salon partagé est en lien visuel avec l'entrée principale située en contre-bas ; que ce salon se répète à chaque étage devant le noyau de circulation permettant aux habitants de se croiser ; qu'à partir du 2^{ème} étage les salons sont complétés par un espace extérieur offert à tous ;

Considérant qu'au dernier étage les ascenseurs amènent à un petit espace commun avec terrasse ; que cet espace reste limité pour éviter un rassemblement de trop de personnes et ainsi provoquer des nuisances sonores ; que cet espace en toiture s'offre à tous les habitants ;

Considérant que toutes les terrasses au dernier étage en façade avant sont en recul de 1m90 par rapport à la limite de la bâtisse et entourées d'une végétation dense afin de limiter les vis-à-vis ;

Considérant qu'à chaque étage des rangements supplémentaires sont mis à disposition des plus petites unités ; que ces petites unités « Studio » sont aménagées avec du mobilier sur mesure pour les rendre optimum et fonctionnelles ; que 4 chambres d'amis communes réparties sur différents étages permettent aux habitants d'accueillir de la famille ou des amis ;

Considérant que les eaux de pluies sont récupérées pour les espaces commun (wc / buanderie / jardin)

Considérant que les toitures sont verdurisées, avec des toitures vertes intensives bordant les terrasses du 6^{ème} étage et des toitures vertes extensives sur les toitures existantes du dernier étage ; que des plantes grimpantes sont mises au rez-de-chaussée côté rue et le long de la structure métallique dans la cour, que la cour intérieure est revégétalisée ;

Considérant que les bâtiments existants opèrent une transition entre les gabarits des maisons bruxelloises situées en face et la tour de bureau de l'autre côté de l'îlot ;

Considérant que dans le projet aucun étage n'est rajouté sur les bâtiments existants qui gardent leur structure portante ; qu'une belle hauteur sous plafond est respectée ; que le gabarit existant est conservé ; que l'étage technique existant est maintenu et transformé en logement ; que la façade avant de ce dernier étage s'aligne à celui du mitoyen de gauche tout en conservant un angle de 45° par rapport à la corniche ; que le bâtiment de droite s'y aligne ; que les gabarits restent presque inchangés par rapport à la situation existante et s'alignent aux immeubles voisins afin de former une continuité dans la rue ;

5/ Motivations :

A/ Changement d'affectation

Considérant que les deux biens se trouvent en zone administrative au PRAS ; que cette zone peut être affectée aux bureaux et aux logements ; qu'elle peut aussi être affectée aux commerces avec une superficie de plancher ne dépassant pas 1000m² /immeuble/projet ;

Considérant que les deux biens se trouvent aussi dans le PPAS J.Dillens datant du 05/07/1989, dans une zone « Bureau » ; « que cette zone est exclusivement réservée aux activités de bureaux ; que la moitié des surfaces peut-être destinée aux activités de laboratoires et/ou aux ateliers non polluants (électroniques, informatiques ou similaires) ; que les rez-de-chaussée peuvent être destinés à des salles d'exposition, de démonstration de matériel ou de commerce » ;

Considérant que le PPAS et le PRAS sont en contradiction ; qu'ainsi le PPAS est implicitement abrogé en ce qu'il ne permet pas de construire du logement dans la zone de bureaux ;

Considérant que les deux bâtiments se trouvent dans une zone administrative, elle-même entourée de zones d'habitation ; que la transformation de ces anciens bureaux abandonnés depuis quelques années en logements, en réutilisant les bâtiments existants est positif, écologique et permet une intégration cohérente du projet dans le quartier ; que ce nouveau projet de logements insuffle une nouvelle dynamique dans la rue ;

Considérant que le changement d'affectation de ces deux immeubles engendre une diminution de la superficie de plancher de bureau en faveur de nouveaux logements, passant ainsi de 5367m² à 271 m² ; Considérant que la CaSBA dans cette zone est négative ; que cela permet de libérer de la superficie de bureaux dans le quartier afin de permettre à d'autres bureaux de s'installer à une échelle plus petite, plus adaptée au quartier ;

B/ Implantation

Considérant que l'implantation n'est presque pas modifiée dans l'ensemble du projet ; que seul le gabarit du bâtiment n°93/95 augmente au niveau de la façade avant et arrière ;



Qu'une nouvelle façade avant non porteuse s'intègre à la structure de ce bâtiment, s'alignant au bâtiment de gauche (n°103) et au front de bâtisse existant du côté gauche de la rue; que l'article 7.4 du PRAS s'applique au projet en ce qui concerne les modifications des caractéristiques urbanistiques en zone Administrative; que cela permet d'unifier les deux bâtiments dans le contexte de la rue, tout en lui donnant une nouvelle identité et expression architecturale; que cela réduit le trottoir de 1m50 devant le bâtiment n°93/95, laissant ainsi une largeur de 2m40 de trottoir continue sur tout le côté gauche de la rue;

Qu'en façade arrière une structure composée de fines colonnes métalliques portant des balcons est rajoutée à la façade existante; que cette structure a une profondeur de 1,2m en saillie par rapport à la façade; qu'elle s'implante en zone de cours et jardin, dérogeant ainsi l'article 3.h du PPAS (Pas de construction en zone de cours et jardins); que l'article 0.6 du PRAS s'applique au projet en ce qui concerne les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot; que pour rajouter des balcons extérieurs sur cette façade existante non porteuse et très vitrée, cette structure est nécessaire pour supporter leur poids; que cela engendre aussi un changement dans l'expression architecturale de cette façade où les baies ont été modifiées; que ces balcons sont les uns à côté des autres séparés par des pare-vues; que cela n'est pas qualitatif; Considérant que l'îlot est déjà fort dense avec de hauts bâtiments; que cette façade arrière est directement confrontée au grand bâtiment administratif situé en face qui la surplombe; qu'une promiscuité est déjà existante; que le gabarit de l'ensemble de ces bâtiments existants est déjà important; qu'en rajoutant une épaisseur de balcons à cette façade arrière où les vis-à-vis sont directs, cela densifie encore plus cet intérieur d'îlot;

Considérant que des espaces extérieurs améliorent la qualité spatiale des logements; qu'ils participent au bon aménagement des lieux; que pour offrir un espace extérieur aux logements en façade arrière, des balcons rattachés à la façade n'est pas la seule solution; qu'un système de loggia permettrait d'avoir des balcons plus intimes et protégés des vis-à-vis; que cela serait moins impactant en intérieur d'îlot;

Considérant qu'une structure « auvent », couvrant un espace rangement vélos et vélos cargos au rez-de-chaussée, est construit dans cette zone de cour et jardin; que cette construction déroge aussi à l'article 3.h du PPAS (Pas de construction en zone de cours et jardins); que cela soumet aussi le projet à une évaluation de sa conformité à l'article 0.6 du PRAS (les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot); que cet auvent est une construction supplémentaire dans cet intérieur d'îlot déjà dense; que le projet propose déjà beaucoup d'emplacements vélos (148 pour les logements, 9 pour le coworking et 2 pour les commerces) à différents endroits au rez-de-chaussée et au sous-sol; que le auvent propose seulement un rangement vélos pour 5 vélos cargos et 8 vélos; que ces vélos pourraient être intégrés ailleurs dans le projet sans construire en zone de cour et jardin;

Que cette structure permet aussi de créer une terrasse avec une partie verdurisée pour un logement au premier étage; que la partie terrasse surplombe la partie jardin commun des bâtiments, créant un problème de vis-à-vis; que cet auvent-terrasse reste impactant dans cette zone de cour et jardin;

C/ Le rez-de-chaussée

Considérant que le projet propose une mixité des affectations au rez-de-chaussée avec un espace coworking (bureaux), deux commerces, des espaces communs, des rangements vélos;

Considérant qu'à gauche dans le bâtiment n°103, un espace garage existant au rez-de-chaussée est transformé dans le projet en un commerce-atelier; que cela est accepté par le PPAS; qu'il est détaché du reste des deux bâtiments, le rendant ainsi indépendant dans son activité; que la porte cochère de ce garage permet d'avoir une grande ouverture pour y mettre une vitrine de commerce; qu'elle est la seule source de lumière de cet espace profond de 13m68 enclavé par le mitoyen et l'arrière du bâtiment; qu'ainsi une activité de commerce avec un atelier derrière peut se prêter à cet espace; que lors commission de concertation le demandeur a précisé la nature du commerce-atelier qui pourrait s'y développer en mentionnant l'exemple d'un atelier-commerce de réparation de vélos;

Considérant que l'espace coworking peut accueillir environ une quarantaine de personnes; qu'un local vélos est mis à leur disposition ne comportant que 9 emplacements; que cela est trop petit sachant qu'en ville le déplacement en vélo est favorisé; qu'il serait opportun d'offrir à l'espace coworking, ouvert aux personnes extérieures, plus d'emplacements vélos;

Considérant que l'espace polyvalent comporte une buanderie; que cette pièce est trop petite avec trop peu de machines vu le nombre de logements proposés; qu'elle est mal agencée en plein milieu des différents espaces communs; qu'il est intéressant que cette buanderie soit connectée avec ces espaces pour que les habitants puissent en profiter pendant que leur machine à laver tourne; mais qu'il serait nécessaire de revoir les dimensions et l'agencement de cette pièce;

Considérant que l'espace de restauration « Salad bar » ne possède pas d'espace cuisine ou préparation des produits alimentaires; que le fonctionnement de cet espace avec la préparation et la présentation des produits n'est pas clair; que ce commerce semble petit s'y on y rajoute un espace cuisine/préparation de produits; que l'accessibilité entre l'espace polyvalent, réservé aux habitants de l'immeuble, et le « salad bar » ouvert aux personnes du coworking et de l'extérieur, n'est pas clair non plus; que les personnes extérieures aux bâtiments ont un regard direct dans les espaces communs privés; qu'aucun horaire pour ce commerce n'est précisé, pouvant ainsi engendrer une nuisance pour les habitants des bâtiments et pour les riverains autour; qu'il y a lieu de distinguer au rez-de-chaussée les espaces privés de ceux ouverts au public et de revoir le fonctionnement de ce commerce afin qu'il ne soit pas une nuisance;

D/ Les logements aux étages

Considérant que les espaces communs « salon partagé » avec leur terrasse extérieure devant la circulation verticale des ascenseurs et le flux des couloirs, fonctionne bien; que l'entrée principale de l'ensemble des immeubles est marquée par une double hauteur, offrant de la lumière au salon partagé du 1er étage;

Considérant que 66 logements sont proposés dans ce projet, dont 48% sont des studios mono-orientés; que la plupart sont trop petits pour être assez qualitatifs avec des doubles lits collés aux murs ou aux meubles; que 30% des logements sont des appartements 1 chambre et 17% des appartements 2 chambres; qu'il y a seulement un appartement 3 chambres et deux appartements 4 chambres proposés; que le projet manque de mixité dans les logements, en proposant en tout 78%



de petites unités; qu'au moins 50% de ces logements devraient être des appartements à plusieurs chambres pouvant accueillir des familles avec des appartements 2, 3 et 4 chambres); que dans ces 50% il est important de proposer une mixité équilibrée; qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de l'aménagement, la proportion et de la répartition des appartements afin de réduire considérablement les 78% de petites unités logements (studios et appartements 1 chambre) pour atteindre au minimum 50% de grands appartements à plusieurs chambres; Considérant que l'ensemble des logements situés au 1er étage ne possèdent pas d'espaces extérieurs (balcons/terrasses); que le bâtiment de gauche (n°103) possède à ce niveau-là une façade arrière aveugle; que la façade avant existante ne possède pas de balcons; que dans son ensemble celle-ci est conservée; qu'ainsi il n'y a pas d'espaces extérieurs proposés aux logements situés aux différents étages; que seuls ceux situés au-dessus de la porte cochère possèdent un espace extérieur par l'intermédiaire de loggias intégrées à la façade; que le manque d'espaces extérieurs pour ces logements situés derrière cette façade avant incite à y aménager des studios; que le système de loggia pourrait être réutilisé ailleurs dans cette façade afin d'y proposer des espaces extérieurs aux logements tout en conservant les ouvertures existantes et la typologie de cette façade avant; que cela permettrait d'y intégrer des plus grands logements; Considérant que le projet propose de réunir deux bâtiments de bureaux mitoyens pour en faire un ensemble de logements aux étages; qu'une circulation verticale est située à la jonction des deux bâtiments; qu'une autre circulation verticale avec un ascenseur existe dans le bâtiment de droite; qu'à partir du 2ème étage il est retiré de l'aménagement laissant seulement la cage d'escalier; que cela coïncide avec l'aménagement des étages où le couloir central de distribution est traversant permettant d'accéder aux ascenseurs situés dans le bâtiment 103; que ce système de distribution avec un long couloir central amène à l'aménagement de logements mono-orientés; que cela n'est pas qualitatif; que pour proposer un aménagement plus équilibré avec une mixité des appartements il est nécessaire d'avoir deux circulations verticales avec ascenseurs sur tous les étages; qu'il est préférable de maximiser dans le projet, en fonction des parties existantes conservées, l'aménagement d'appartements traversant, qui peut être mis en place par l'aménagement de duplex ou par un système de distribution des appartements alterné aux étages; Considérant que proportionnellement les appartements à 3 ou 4 chambres ont des séjours trop petits par rapport à leur capacité d'accueillir des familles nombreuses et par rapport à d'autres logements 1 ou 2 chambres qui ont des séjours plus généreux; qu'il serait nécessaire d'offrir des pièces de vie plus généreuses aux grands appartements; que dans ces appartements les cuisines aménagées sont trop petites pour être fonctionnelles pour des familles nombreuses; que certaines sont enclavées; Considérant qu'une multitude d'espaces communs différenciés sont à disposition des habitants (espaces de rangements supplémentaires aux étages pour les petits logements, home cinéma, petits salons communs avec terrasses, chambres d'invités...); que ces espaces fonctionnent bien et améliorent le bon aménagement des lieux; que cela est positif à la communauté de ces deux immeubles; que contrairement aux studios l'ensemble des appartements possèdent des chambres généreuses allant de 14m² à 18m²; Considérant que le bâtiment de droite (n°93/95), possède une nouvelle identité avec sa nouvelle façade avant alignée à celle du bâtiment de gauche (n°103) permettant de créer des espaces extérieurs, tout en redonnant du relief et une nouvelle typologie à cet ancien bâtiment de bureaux aux façades plates et monotones;

E/ Etage « penthouse » (R+6)

Considérant que l'étage technique au dernier étage des deux bâtiments de bureaux est transformé en logements; que les bâtiments ne sont pas rehaussés d'un étage; que seule l'affectation de cet étage est modifiée; que leur façade côté rue est avancée pour s'aligner au gabarit du voisin de gauche au même étage; Considérant que la chambre du studio A6.1 s'imbrique dans l'appartement A6.2; que cette chambre est juxtaposée au salon et au WC de l'appartement voisin; qu'en imbriquant ou en juxtaposant des espaces de vie et de nuit de deux logements différents cela peut créer une nuisance sonore entre les habitations; que cet aménagement pourrait être revu lors de la réduction du nombre de studios; Que la terrasse de cet appartement A6.2 se trouve à 1m53 de la mitoyenneté; qu'il y a lieu de la réduire pour qu'une distance minimum de 1m90 la sépare de la limite mitoyenne de gauche; Considérant que la terrasse commune en façade arrière du bâtiment de droite (n°93/95), se trouve devant les fenêtres des appartements situés à cet étage-là, qu'elle est aussi utilisée comme coursive pour distribuer des appartements (B6.3, B6.2 et B6.1); que ce n'est pas pratique pour les habitants qui doivent passer par l'extérieur et la terrasse commune pour pouvoir rentrer dans leur appartement; que cela créé un problème de vis-à-vis au niveau des fenêtres des chambres; qu'il y a d'autres espaces extérieurs communs aux différents étages; que cette terrasse commune à l'arrière apporte une nuisance sonore et visuelle aux logements du dernier étage; qu'il est nécessaire de la retirer pour en faire des terrasses privatives pour les logements, permettant ainsi de réduire les terrasses côté rue en les alignant à la façade avant de ce dernier étage, au profit de toiture verte; que cela résout le problème de vis-à-vis par rapport aux terrasses situées juste en dessous; Considérant que dans la diminution du nombre de studios dans le projet, le studio B6.1 pourrait fusionner avec le B6.2 pour faire un grand appartement à plusieurs chambres, laissant ainsi la possibilité d'entrer dans les appartements B6.2 et B6.3 dès le palier de la cage d'escalier;

F/ Façades avants

Considérant que l'élévation de la façade avant nous montre bien que le bâtiment de gauche (n°103) a conservé sa structure et sa composition architecturale de base (conservation des baies, typologie du bâtiment et gabarit), que le bâtiment de droite se retrouve avec une toute nouvelle façade, modifiant la typologie du bâtiment correspondant plus facilement à du logement; qu'elle marque un rythme plus vertical au bâtiment s'apparentant aux divisions des maisons bruxelloises; que cette façade sera marquée par un revêtement en carrelage imitation béton teinte naturelle et de grandes baies vitrées soulignées par des châssis en bois de teinte naturelle; qu'il n'y a pas de précision sur les dimensions de ce revêtement



carrelage imitant le béton ; que la question de la qualité et de la pérennité de ce matériaux en façade à rue se pose ; que cela modifie totalement la lecture de ce bâtiment existant ; que les teintes et les matériaux utilisés pour cette nouvelle façade se démarquent de celle du bâtiment n°103 ; qu' en donnant une impression de deux bâtiments distincts avec leur propre expression architecturale, cela permet de rendre le projet moins impactant à l'échelle de la rue ; qu'ainsi l'article 7.4 du PRAS s'applique au projet en ce qui concerne les modifications des caractéristiques urbanistiques en zone Administrative ;

G/ Parking en sous-sol

Considérant que ce parking existant de 65 places se développe sur 4 niveaux en sous-sol sous le bâtiment de droite (n°93/95) ; que la rampe d'accès reste inchangée ; que le projet conserve le parking tel quel ; que cela déroge à l'article 3.h du PPAS (nombre d'emplacements voitures requis) ; que des emplacements de voiture pour PMR (personne à mobilité réduite) existent déjà mais qu'elles dérogent à l'art.7 du titre IV du RRU ; qu'elles ne se situent pas sur une surface horizontale car le sol du parking est constitué d'une pente continue dû à sa configuration répartie sur 4 niveaux ; qu'il est positif dans le projet de conserver au maximum l'existant ; qu'il n'est pas possible de modifier la typologie et configuration de ce parking ; que pour palier à ce problème, des plateaux horizontaux aux niveaux des emplacements PMR devraient être créés, engendrant ainsi une différence de niveau et la mise en place de marches ; que cela ne ressouderait pas le problème au niveau de la circulation de personnes PMR dans ce parking continuellement en pente ; que ces deux dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet propose 66 logements et 65 places de parking dont 3 sont réservées pour le coworking et 1 pour chaque commerce ; que le nombre d'emplacements parking proposé pour les habitants est inférieur au nombre de logements et donc inférieur à ce qu'impose l'article 6 du titre 8 du RRU ; que ce pendant il s'agit d'un immeuble et d'un parking existants ; que le déficit est faible et que l'immeuble est dans une zone bien desservie par les transports en commun

Considérant que le projet propose assez d'emplacements vélos pour les logements (2 par chambres) au rez-de-chaussée et au parking en sous-sol ; qu'il serait nécessaire d'en prévoir plus pour les travailleurs du coworking ; qu'il serait aussi intéressant d'étudier la possibilité d'avoir des emplacements vélos accessibles aux habitants du quartier ; qu'en réduisant le nombre de logements au profit d'une plus grande mixité d'appartements à plusieurs chambres, cela permettra peut-être de libérer plus d'emplacements vélos pour le coworking ou les riverains ;

H/ Bruxelles Environnement

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les recommandations du permis d'environnement et de prévoir un bassin d'orage de 30 m³ ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; (ex : arabettes des sables, bec de cigogne, luzerne lupuline, orpin âcre, orpin bâtard, orpin blanc, orpin doux, vipérine) ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale avec dispositif stockant peut remplacer le bassin d'orage enterré mais ne se substitue pas au placement d'une citerne ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de verdoisement prioritaire au PRDD ;

Considérant que la parcelle se trouve en partie en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Considérant, pour le parking, que la prolongation du permis d'environnement impose 4 emplacements maximum pour les activités de bureaux, de production de biens immatériels ou de haute technologie, 54 emplacements minimum pour les habitants du site ou du quartier et 7 emplacements minimum pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public ou de commerces présents sur le site ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter le nombre de places de stationnement pour les vélos afin d'offrir des emplacements aux travailleurs de l'espace de coworking ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale semi-intensive à intensive aura plus d'impact sur la gestion de l'eau pluviale et la biodiversité ;

Avis Favorable à conditions de :

- Revoir l'ensemble de l'aménagement du rez-de-chaussée (buanderie, commerce restauration), en distinguant et en séparant les espaces privés des espaces publics ;
- Prévoir plus d'emplacements vélos pour le coworking et étudier la possibilité d'ajouter des vélos pour les riverains dans le projet tout en respectant la sécurité des accès des bâtiments ;
- Revoir l'aménagement, la répartition et la mixité des logements, afin de réduire considérablement les 78% de petites unités logements (studios et appartements 1 chambre) pour atteindre au minimum 50% de grands appartements à plusieurs chambres ; que dans ces 50% il est important de proposer une mixité équilibrée ;
- Intégrer un système de loggias dans la façade avant du bâtiment n°103 et à l'arrière du bâtiment n°93/95, afin d'offrir des espaces extérieurs au profit d'appartements à plusieurs chambres ;



- Maximiser l'aménagement d'appartements traversant (par exemple: revoir le système de distribution à chaque étage ou incorporer des duplex) ;
- Revoir l'aménagement des cuisines et des séjours trop petits en fonction de la taille des appartements ;
- Supprimer au dernier étage du bâtiment n°93/95 la terrasse commune servant de coursive à certains logements et n'en faire que des terrasses privatives pour les appartements ; Réduire les terrasses côté rue du bâtiment n°93/95 en s'alignant à la façade avant de ce dernier étage au profit de plus de toiture verte, limitant ainsi les vis-à-vis avec les balcons situés en dessous ;
- Fournir une fiche technique et des références déjà construites du revêtement en carrelage imitation béton de teinte naturelle mis en façade avant du bâtiment n°93/95. Proposer un calepinage de ce revêtement sur la façade
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;

Personnes à mobilité réduite

- Les rampes présentes au rez-de-chaussée doivent être desservies par une aire de rotation hors débatement de porte tant à la base qu'au sommet de la rampe ;
- Toutes les portes dans les espaces communs y compris au parking et les portes de logements doivent présenter un libre passage de 85 cm ;
- L'espace fitness doit comprendre un vestiaire PMR et une toilette PMR. La toilette PMR peut être commune aux différentes fonctions du rez-de-chaussée ;

Bruxelles Environnement

- Respecter l'article 13 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;
- Respecter les conditions reprises dans le permis d'environnement qui sont de réaliser un bassin d'orage pouvant accueillir au minimum 30 m³ d'eau ;
- Respecter les conditions reprises dans le permis d'environnement relatives au stationnement des véhicules et des vélos ;
- Assurer une isolation acoustique suffisante entre les logements et les diverses activités projetées : espace de coworking, salle de cinéma, salle de fitness.

Avis Commune

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone administrative 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 PPAS du Quartier J. Dillens, approuvé le 05/07/1989 ; que les deux bâtiments se trouvent dans une zone de « bureaux » de ce PPAS ;

Considérant la situation légale des immeubles : immeubles de bureaux ;

Considérant que la demande vise à transformer les deux immeubles de bureaux en 66 logements, espaces de bureaux (coworking) et deux petits commerces ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 08/06/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Voisins heureux de savoir que ces immeubles vont être rénovés et conservés, car ces bâtiments vides causent des nuisances dans la rue ;
- Qu'à la date du 31 mai 2021 il n'y avait pas d'affiche sur les bâtiments indiquant l'enquête publique et que les voisins n'étaient donc pas informés ; qu'une nouvelle affiche a été remise rapidement par la commune après avoir été prévenue ;
- Changement d'affectation de bureaux en autant de logements, impact sur la vie privée du voisinage ; l'activité bureaux se déroule seulement en semaine entre 8h et 17h ;
- Revoir l'expression architecturale des façades, la typologie des immeubles, les matériaux utilisés (béton et verre), l'extension de la façade, l'occupation de l'espace public ; Prévoir une finition pour les façades en crépi de teinte blanc ou blanc cassé ; Utilisation de matériaux authentiques (si possible récupérés) tels que la pierre bleue ou des briques recyclées pour la façade ;
- Les façades avant sont orientées vers le sud-est et pourraient être verdurisées, avec des plantes grimpantes tout le long des façades avant ;
- Contre la rehausse des volumes. Contraste trop important avec les maisons bruxelloises en face ;
- Connaître la nature des commerces au rez-de-chaussée afin de s'assurer qu'ils ne produiront pas de nuisances sonores ou de nuisances liées à la fréquentation des lieux ; Contre l'exploitation d'un commerce et d'une restauration sur le site, car peur des nuisances la nuit ;
- Un espace de coworking est une bonne solution ; que l'espace restauration soit lié à l'espace coworking et aux résidents ;
- Prévoir plus d'appartements à plusieurs chambres car contre l'augmentation du nombre de logements et la modification du type de logements ; Il y a trop de studios proposés par rapport aux appartements à plusieurs chambres ; peur que cela ne vise que des étudiants ;
- La création d'espaces et d'installations partagés est positive ;



- Présences d'un parking vélos de 159 places. Sera-t-il accessible qu'aux habitants des deux immeubles ou pourra-t-il être utilisé aussi par les habitants du quartier. Car difficulté de trouver des emplacements sécurisé pour attacher les vélos dans le quartier ; déplacer l'espace pour les vélos ou le local technique vers l'immense parking situé sous le bâtiment
- Contre l'alignement du bâtiment 93 au 103, réduisant l'espace public de 70m² avec une façade non porteuse, alors que cet espace pour être utilisé pour de la plantation ou des garages à vélos public ;
- Problème de stationnement dans le quartier avec autant de nouveaux habitants dans les deux immeubles recevant potentiellement des visiteurs chez eux ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/03/2021 ;

Considérant que les immeubles sont actuellement inoccupés, que cette situation engendre leur dégradation et des nuisances, qu'il y aurait lieu d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;

Considérant que la fonction principale du projet est le logement ; que le concept du projet est d'apporter une multitude d'espaces communs diversifiés, favorisant le partage entre les habitants des immeubles ; que le rez-de-chaussée sera réactivé par 2 commerces et des espaces partagés, espaces que l'on retrouve aussi aux étages à la jonction entre les deux bâtiments offrant ainsi une animation dans la circulation verticale ;

Considérant que le projet propose 66 logements avec 560m² d'espaces partagés intérieurs appelés « common+ » (une salle polyvalente, un fitness, une buanderie, un home cinéma, une kitchenette, divers salons pour des salles de jeux, espace détente, salle de musique, etc...), un espace extérieur de 80m² en plus des balcons/terrasses privatifs et des espaces communs (local vélos/poussettes, local poubelles, etc...), offrant ainsi un total de 682m² d'espaces communs ;

Considérant que dans le projet aucun étage n'est rajouté sur les bâtiments existants qui gardent leur structure portante ; qu'une belle hauteur sous plafond est respectée ; que le gabarit existant est conservé ; que l'étage technique existant est maintenu et transformé en logement ; que la façade avant de ce dernier étage s'aligne à celui du mitoyen de gauche tout en conservant un angle de 45° par rapport à la corniche ; que le bâtiment de droite s'y aligne ; que les gabarits restent presque inchangés par rapport à la situation existante et s'alignent aux immeubles voisins afin de former une continuité dans la rue ;

Considérant que l'implantation n'est presque pas modifiée ; que l'augmentation de gabarit se fait surtout en façade avant et arrière de l'immeuble de droite (n°93/95) ;

Considérant qu'une nouvelle façade est créée s'alignant au bâtiment de gauche (n°103) et au front de bâtisse existant du côté gauche de la rue ; que cela permet d'unifier les deux bâtiments dans le contexte de la rue, tout en lui donnant une nouvelle identité et expression architecturale ; que cela réduit le trottoir de 1m50 devant le bâtiment n°93/95, laissant ainsi une largeur de 2m40 de trottoir continue sur tout le côté gauche de la rue ;

Considérant qu'en façade arrière une structure composée de fines colonnes métalliques portant des balcons est rajoutée à la façade existante ; qu'elle s'implante en zone de cours et jardin, dérogeant ainsi au PPAS (3.h : Pas de construction en zone de cours et jardins), que bien que cette structure permette la création d'espaces extérieurs pour les logements, il n'y a pas lieu d'augmenter la densité du bâti en façade arrière (densité déjà très importante) ;

Considérant qu'une structure « auvent », couvrant un espace rangement vélos et vélos cargos au rez-de-chaussée, est construit dans cette zone de cour et jardin, dérogeant aussi au PPAS (3.h : Pas de construction en zone de cours et jardins), que cet auvent augmente encore la densité bâtie ;

Considérant que l'espace coworking peut accueillir environ une quarantaine de personnes ; qu'un local vélos est mis à leur disposition ne comportant que 9 emplacements ; que cela est trop petit sachant qu'en ville le déplacement en vélo est favorisé ; qu'il serait opportun d'offrir à l'espace coworking, ouvert aux personnes extérieures, plus d'emplacements vélos

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'espace atelier – commerce (destination principale de commerce ou d'atelier ? ;

Considérant que l'espace de restauration « Salad bar » ne possède pas d'espace cuisine ou préparation des produits alimentaires ; que le fonctionnement de cet espace avec la préparation et la présentation des produits n'est pas clair ; que ce commerce semble petit s'y on y rajoute un espace cuisine/préparation de produits ; que l'accessibilité entre l'espace polyvalent, réservé aux habitants de l'immeuble, et le « Salad bar » ouvert aux personnes du coworking et de l'extérieur, n'est pas clair non plus ; que les personnes extérieures aux bâtiments ont un regard direct dans les espaces communs privés ; qu'aucun horaire pour ce commerce n'est précisé, pouvant ainsi engendrer une nuisance pour les habitants des bâtiments et pour les riverains autour ; qu'il y a lieu de distinguer au rez-de-chaussée les espaces privés de ceux ouverts au public et de revoir le fonctionnement de ce commerce afin qu'il ne constitue pas une nuisance ;

Considérant que 48% des logements proposés dans le projet sont des studios mono-orientés ; que la plupart sont trop petits pour être assez qualitatifs avec des doubles lits collés aux murs ou aux meubles ; que 30% des logements sont des appartements 1 chambre ; qu'il y a seulement un appartement 3 chambres et deux appartements 4 chambres proposés ; que le projet manque de mixité dans les logements, en proposant en tout 78% de petites unités ; qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de l'aménagement et de la répartition des appartements afin de réduire le nombre de studios et d'appartements 1 chambre au profit de plus grands appartements à plusieurs chambres (proportion de logements de plusieurs chambres de minimum 50 % avec une mixité de 2, 3 et 4 chambres) ;

Considérant que le projet propose de réunir deux bâtiments de bureaux mitoyens pour en faire un ensemble de logements aux étages ; qu'une circulation verticale est située à la jonction des deux bâtiments ; qu'une autre circulation verticale avec un ascenseur existe dans le bâtiment de droite ; qu'à partir du 2ème étage il est retiré de l'aménagement laissant seulement la cage d'escalier ; que cela coïncide avec l'aménagement des étages où le couloir central de distribution est traversant permettant d'accéder aux ascenseurs situés dans le bâtiment 103 ; que ce système de distribution avec un long couloir central amène à l'aménagement de logements mono-orientés ; que cela n'est pas qualitatif ; que pour proposer un aménagement plus équilibré avec une mixité des appartements il est nécessaire d'avoir deux circulations verticales avec ascenseurs sur tous les étages ; qu'il est préférable de maximiser dans le projet, en fonction des parties existantes



conservées, l'aménagement d'appartements traversants, qui peut être mis en place par l'aménagement de duplex ou d'un système de distribution des appartements alterné aux étages ;

Considérant que proportionnellement les appartements à 3 ou 4 chambres ont des séjours trop petits par rapport à leur capacité d'accueillir des familles nombreuses et par rapport à d'autres logements 1 ou 2 chambres qui ont des séjours plus généreux ; qu'il serait nécessaire d'offrir des pièces de vie plus généreuses aux grands appartements ; que dans ces appartements les cuisines aménagées sont trop petites pour être fonctionnelles pour des familles nombreuses ; que certaines sont enclavées ;

Considérant que la terrasse de l'appartement A6.2 se trouve à 1m53 de la mitoyenneté et génère des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que la terrasse commune en façade arrière du bâtiment de droite (n°93/95), se trouve devant les fenêtres des appartements situés à cet étage-là, qu'elle est aussi utilisée comme coursive pour distribuer des appartements (B6.3, B6.2 et B6.1) ; que ce n'est pas pratique pour les habitants qui doivent passer par l'extérieur et la terrasse commune pour pouvoir rentrer dans leur appartement ; que cela crée un problème de vis-à-vis au niveau des fenêtres des chambres ; que cette terrasse commune à l'arrière apporte une nuisance sonore et visuelle aux logements du dernier étage ;

Considérant le manque de précision concernant la nouvelle façade (bâtiment de droite), qu'il y a lieu de documenter d'avantage son expression (matériaux, calepinage...) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les recommandations du permis d'environnement et de prévoir un bassin d'orage de 30 m³ ;

Avis défavorable sur la demande.

4/ Objet de la demande :

Considérant que la première version de cette demande de permis d'urbanisme portait sur la transformation de deux immeubles de bureaux en 66 logements (5367 m²), espaces de bureaux-coworking (271m²) et 2 petits commerces (143m²) ;

Qu'aujourd'hui la modification de cette demande porte sur la transformation de ces deux immeubles de bureaux en 46 logements (5395 m²), espaces de bureaux-coworking (271m²) et un petit commerce (79m²), faisant en tout 5745m² ;

Qu'ainsi la 2^{ème} version de cette demande revoit à la baisse le projet en proposant un programme moins dense ; que l'affectation principale reste la même, celle du logement avec le concept d'apporter des espaces communs diversifiés (salle polyvalente, fitness, buanderie, home cinéma, kitchenette, salons pour des salles de jeux, espaces détente, espaces extérieurs balcons/jardin, espaces communs pour les vélos et poussettes, ect...), favorisant le partage et la vie commune entre les résidents ;

Que le rez-de-chaussée est réactivé par ces espaces partagés communs aux habitants mais aussi par la présence d'un espace coworking et d'un commerce de type "atelier de réparation de vélos/un atelier participatif/pop-store/galerie" ;

Considérant que l'entrée principale reste placée au milieu des deux immeubles, mais qu'elle est retravaillée pour mieux privatiser l'entrée des logements avec leurs espaces communs, en séparant l'entrée du Coworking ; qu'une seconde entrée est placée sous le bâtiment de droite, offrant un passage direct au jardin arrière, et servant d'emplacements pour les vélos ;

Considérant que le parking en sous-sol est conservé par rapport à l'existant et n'est pas modifié par rapport à la première version de la demande ; qu'ainsi il met à disposition 61 places de voitures et 4 places pour motos ; que les 5 premières places situées à côté de la sortie seront munies de bornes électriques et que 3 places seront réservées pour le coworking et 1 pour le commerce ; que le permis d'environnement est encore valable et ne fait pas partie de la demande ; qu'ainsi le nombre d'emplacements véhicules n'a pas changé de la situation existante ;

Considérant que la transformation de ces bâtiments permet le maintien de la structure existante et leur réemploi ; qu'ils offrent des plateaux libres simplement cloisonnés, permettant une liberté de réaménagement de l'espace tout en leur donnant de nouvelles affectations ;

5/ Motivations :

A/ Rez-de-chaussée

Considérant que le projet propose un rez-de-chaussée aux affectations diversifiées avec un espace coworking (bureaux), un commerce, des espaces communs partagés pour les habitants de l'immeuble, et des rangements vélos ;

Que les espaces partagés au rez-de-chaussée ont été revus dans cette nouvelle proposition (la salle de fitness, la salle polyvalente avec sa buanderie et sa cuisine) ;



Que le commerce « bar à salade » peu qualitatif et fonctionnel, pouvant engendrer des nuisances pour les résidents ou les riverains autour, a été enlevé dans la nouvelle proposition, offrant ainsi un espace commun partagé plus grand et mieux aménagé ;

Que la suppression de ce commerce permet d'y aménager un espace fitness plus spacieux, correspondant mieux aux attentes de ces espaces partagés proposés dans le projet ;

Que la buanderie dans la première version du projet était trop petite avec trop peu de machines vu le nombre de logements proposés ; qu'elle était placée de façon incongrue au centre de l'espace commun, l'encombrant et le rendant peu qualitatif ; que cela ne répondait pas au bon aménagement des lieux ; que le dégagement de l'espace côté rue en supprimant le commerce, permet aussi de repenser, agrandir et aménager la buanderie de côté-là, en connexion avec les espaces partagés du rez-de-chaussée, où les habitants peuvent en profiter pendant que leur machine à laver tourne ; que cette nouvelle buanderie proposée correspond mieux aux besoins d'un immeuble de 46 logements ;

Qu'en supprimant la buanderie au centre de la pièce commune et le commerce en façade à rue, cela libère l'aménagement de cet espace principal de partage, offrant ainsi un lieu plus ouvert et plus fluide, propice aux rencontres et au partage des activités ;

Que le rez-de-chaussée droit est donc exclusivement privé et n'entremêle plus différentes affectations comme prévu initialement ; qu'une grande rampe PMR permet d'y relier les différents espaces ;

Que les espaces publics se trouvent au rez-de-chaussée du bâtiment de gauche (n°103); que le commerce de type « atelier vélos/galerie/pop-store » se trouvant tout à gauche à sa propre entrée indépendante avec son ancienne grande porte de garage transformée en vitrine ;

Que l'entrée principale, située au centre, à la jonction des deux bâtiments, donne accès à l'espace coworking, ouvert au public, par un premier sas contenant les boîtes aux lettres de l'immeuble et des « facility lockers » ; que l'entrée des logements et des espaces communs partagés se fait par un second sas sécurisé par une porte ; que cela permet donc de différencier les deux entrées ; que seuls les résidents de l'immeuble ont accès au palier de l'ascenseur, contrairement à ce qui était initialement prévu dans la première version ; qu'ainsi cette nouvelle proposition sécurise les espaces privés ;

B/ Emplacements vélos pour le coworking et les riverains

Considérant que le projet prévoit des locaux vélos accessibles de plain-pied au rez-de-chaussée par le passage vers le jardin (51 emplacements) ; que d'autres emplacements vélos sont prévus au premier sous-sol du parking (86), représentant ainsi 137 emplacements pour 46 logements; que cela représente environ 3 emplacements vélos par logement ;

Qu'un local vélos accessible depuis la rue est à disposition des travailleurs du coworking avec 9 emplacements; que cela n'a pas changé de la nouvelle proposition ; que le demandeur précise dans sa note explicative qu'une partie des emplacements vélos dans le passage vers le jardin pourront être utilisés pour les usagers du coworking ;

Qu'il précise aussi dans sa note explicative que s'il est constaté qu'à l'usage les emplacements prévus pour les logements et le coworking sont sous-exploités, alors l'ouverture du local vélo à rue aux riverains pourrait se faire moyennant un contrôle d'accès spécifique ; que ces emplacements pourraient être exploités par les riverains en dehors des horaires d'ouvertures du coworking ;

Considérant que dans la première version du projet, des emplacements vélos cargos étaient prévus sous une structure « auvent » en intérieur d'îlot ; que cette construction dérogeait à l'article 3.h du PPAS (Pas de construction en zone de cours et jardins) et soumettait le projet à une évaluation de sa conformité à l'article 0.6 du PRAS (les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot); que cet auvent était une construction supplémentaire dans cet intérieur d'îlot déjà dense ; que le projet propose déjà un bon nombre d'emplacements vélos ; que cet auvent proposait seulement un rangement pour 5 vélos cargos et 8 vélos ; qu'il a été suggéré dans le précédent avis d'intégrer ces emplacements vélos cargos ailleurs dans le projet sans construire ce auvent dans cette zone de cour et jardin ; que dans cette nouvelle version du projet des vélos cargos ne sont pas dessinés sur les plans, mais que les locaux et les emplacements vélos sont variés et de taille assez généreuse pour pouvoir en prévoir ;

C/ Aménagement, répartition et mixité équilibrée des logements avec 50% de grands appartements

Considérant que le programme de la première version a été revu à la baisse en proposant moins de petites unités d'habitation (studios et appartements 1chambre) pour mettre en place un plus grand nombre d'appartements à plusieurs chambres ; qu'ainsi le projet passe de 78% de petites unités à 50%, offrant un équilibre 50/50; que l'ensemble de ces petites unités étaient des appartements mono-orientés et peu qualitatifs ; que le projet a revu l'agencement, le système de circulation et la répartition des appartements pour offrir de plus grands appartements traversant ;



Que c'est ainsi que la densité du projet baisse, en passant de 66 logements à 46 logements dans cette nouvelle proposition ;

Que le réagencement des appartements engendre la suppression des espaces communs de type «salon partagé» avec leur terrasse extérieure devant la circulation verticale des ascenseurs; que cela est regrettable mais permet d'avoir des logements de meilleure qualité, et de moins disperser les différents espaces partagés, favorisant ainsi les rencontres (meilleure utilisation du jardin); qu'au dernier étage en face des ascenseurs se trouve toujours un espace partagé avec un salon, une kitchenette et une terrasse extérieure disponible à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Considérant que certains studios étaient trop petits ou trop étroits pour être des unités d'habitation qualitatives ; que leurs dimensions et leur agencement ont été revus en fonction de la structure existante de ces deux immeubles ;

Que la « Guest room » située en façade arrière au R+2, qui avait un souci d'accessibilité pour les pompiers, a été déplacée au R+1 en façade avant, remplaçant le studio B1.1 qui possédait de trop petites dimensions pour être qualitatif ; que cela permet d'aménager une « Guest room » au même étage que le salon et le «home cinéma» partagés, concentrant les espaces communs sur un même niveau, améliorant ainsi leur gestion ; que cette ancienne « Guest room » au R+2 s'est transformée en chambre supplémentaire pour l'appartement traversant A2.5 ;

Considérant que la première version du projet proposait pour des appartements 3 ou 4 chambres des cuisines et des séjours trop petits par rapport à leur capacité d'accueillir des familles nombreuses, alors que d'autres logements 1 ou 2 chambres avaient des séjours plus généreux ;

Que la nouvelle proposition aménage des pièces de vie plus spacieuses aux grands appartements, avec des cuisines plus fonctionnelles pour des familles nombreuses ;

D/ Appartements traversant

Considérant que dans la première version, le projet proposait un grand nombre de petites unités d'habitation dont la plupart étaient mono-orientées ; que cela était dû à une circulation commune aux deux immeubles avec un long couloir qui distribuait les appartements et les séparait du côté de la façade avant ou du côté de la façade arrière ;

Que le système de distribution a été revu dans le projet pour permettre d'intégrer le plus d'appartements traversants possible ; qu'ainsi la circulation est divisée en 2 noyaux de circulation avec des ascenseurs et des cages d'escaliers de chaque côté qui fonctionnent de manière indépendante ; que grâce à cela, un grand nombre de petites unités d'habitation sont devenues de grands appartements traversants à plusieurs chambres (de 2 à 4 chambres) adaptés aux familles ;

E/ Intégrer des loggias en façade avant du n°103 et en façade arrière du n°93/95

Considérant que l'ensemble des logements situés au 1er étage ne possèdent pas d'espaces extérieurs (balcons/terrasses) ; que le bâtiment de gauche (n°103) possède à ce niveau-là une façade arrière aveugle ; que sa façade avant existante ne possède pas de balcons ; que seulement à ses extrémités gauche et droite il y a des loggias ; que celles de droite au-dessus de l'entrée principale, dans la première version, correspondait à des salons partagés avec leur terrasse ; que dans la nouvelle proposition ce sont des appartements qui s'y développent ; que les autres unités en façade avant sont des studios ;

Que pour une question de conservation du bâtiment avec sa façade, ses planchers et sa structure, le demandeur explique qu'il est difficile de rajouter d'autres loggias sur cette façade pour les studios ; que les planchers existants conservés supporteraient difficilement ces ajouts.

Que l'intégration et l'agencement de plus grands appartements dans le projet permet que les loggias situées à l'extrémité gauche soient au profit de ces logements familiaux ;

Que ces studios sans espace extérieur privé, souvent habités par des personnes seules ou en couple sans enfants, les incitent à utiliser les espaces partagés intérieurs et extérieurs, favorisant la cohabitation dans cet immeuble de logements ; qu'ils bénéficient, grâce à l'ascenseur situé tout proche, d'un accès direct vers le rez-de-chaussée et son jardin, ou le dernier étage où se situe un espace commun avec terrasse, leur permettant de profiter d'un extérieur orienté au Sud ; que cet espace reste limité pour éviter un rassemblement de trop de personnes et ainsi provoquer des nuisances sonores ; que cet espace en toiture s'offre à tous les habitants ; qu'ainsi il existe de différentes possibilités pour les résidents de profiter d'espaces extérieurs ;

Considérant que le bâtiment n°93-95 concentre plutôt des grands appartements traversant, plus faciles à intégrer dans son système « poteau-poutre » existant ;

Que la première version du projet proposait de rajouter en façade arrière une structure composée de balcons/terrasses, donnant un effet de double peau à cette façade ; que cela rajoutait une profondeur de 1,2m en



saillie par rapport à la façade s'implantant en zone de cours et jardin, dérogeant ainsi l'article 3.h du PPAS et appliquant aussi la 0.6 du PRAS ; que l'îlot est déjà fort dense avec de hauts bâtiments ; que cette façade arrière est directement confrontée au grand bâtiment administratif situé en face qui la surplombe ; qu'une promiscuité est déjà existante ; que le gabarit de l'ensemble de ces bâtiments existants est déjà important ; qu'en rajoutant une épaisseur de balcons à cette façade arrière où les vis-à-vis sont directs, cela densifierait encore plus cet intérieur d'îlot ; qu'un système de loggia permettrait d'avoir des balcons plus intimes, protégés des vis-à-vis ;

Que la nouvelle proposition de projet ne met pas de loggias en façade arrière, orientée Nord-Ouest et préfère les mettre en façade avant, attenant à leur séjour, orientées vers le Sud ; que cette configuration donne du relief et de l'animation à la façade avant ;

Que le R+1 ne possède pas de terrasses en façade avant ; que sa promiscuité avec l'espace public de la rue n'offrirait pas des espaces extérieurs de qualité où l'intimité des habitants serait directement exposée ; que cela permet de décaler et d'intimiser la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et du R+1 par rapport à l'espace public de la rue ; que cela est regrettable mais que ces logements se situent près du grand jardin commun situé au rez-de-chaussée ;

Que ce léger recul sur les deux premiers niveaux offre une aération végétale, effaçant ainsi l'aspect tassé du bâtiment existant ;

F/ Transformer la terrasse commune en terrasses privées en façade arrière au dernier étage du bâtiment n°93/95 et réduire les terrasses en façade avant de ce dernier niveau

Considérant que la première version du projet proposait une terrasse commune en façade arrière du bâtiment de droite (n°93/95) ; qu'elle se trouvait devant les fenêtres des appartements situés à cet étage-là, et qu'elle servait plutôt de coursive pour distribuer des appartements ; que cet agencement n'était pas qualitatif et pouvait créer un problème d'intimité, de vis-à-vis et de nuisances sonores pour ces appartements si cette terrasse était commune à l'ensemble de l'immeuble et utilisée comme lieu de passage ;

Que la nouvelle proposition la transforme en terrasses privatives séparées, en utilisant le 2ème noyau de circulation pour la distribution des appartements ; que cela permet aussi de réduire les terrasses côté rue au profit de la toiture verdurisée ; que ces terrasses en façade avant ont été alternées dans la trame de la façade pour résoudre le problème de vis-à-vis par rapport aux terrasses situées juste en-dessous ;

Que les deux logements situés tout à droite de l'immeuble ont été fusionnés pour résoudre le problème de la distribution de ces appartements par la coursive et offre un appartement spacieux de 4 chambres ;

G/ Revêtement façade avant du bâtiment n°93/95

Considérant que le demandeur a fourni dans cette modification de projet une fiche technique du revêtement en carrelage imitation béton naturel ; que le dessin de la façade avant reprend le calepinage de ce revêtement ; que les carreaux sont d'un grand format respectant le rythme de la façade avant ;

Que la nouvelle structure de cette façade est réalisée en bois ; que ce matériau semble facile à poser et compatible avec la réalisation d'une structure en bois ; qu'il sera facile à entretenir ; que l'association de châssis en bois de teinte naturelle avec ce revêtement imitant le béton naturel apporte une composition moderne à cette nouvelle façade avant, assumant sa propre identité complètement différente de celle du bâtiment n°103 ; que sa nouvelle expression reflète celle d'un bâtiment de logements et non plus celle d'un bâtiment de bureaux, redonnant ainsi une expression résidentielle à la rue ;

H/ Se conformer à l'avis du Siamu 01/03/21

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que la nouvelle proposition du projet tient compte de l'avis Siamu du 01/03/21 ;

Que pour le point 3, la modification de la circulation en deux noyaux, desservant maximum 6 logements par niveau permet que le sas de la cage d'ascenseur et le couloir d'évacuation peuvent former qu'un seul compartiment, séparé de la cage d'escalier (niveaux hors sol) ; qu'il n'y a plus lieu de compartimenter les cages d'ascenseurs ; que cependant au sous-sol la cage d'ascenseurs est compartimentée ;

Que pour le point 4, le « salad bar » a été supprimé et que le fitness et l'espace coworking ont été placés de part et d'autre du hall d'entrée et sont séparés des voies d'évacuations par des parois EI60 et des portes EI30 ;

Que pour le point 5, le local compteurs a été identifié sur les plans ; que le compteur gaz ne fera pas plus de 40m³/h, il peut être placé dans le même local que les compteurs à eau ; qu'une ventilation haute est nécessaire ; que le nouvel avis du Siamu précise que le local doit être ventilé directement par l'extérieur à l'air libre et doit être accessible en toutes circonstances par les résidents et les gestionnaires du coworking ;

Que pour le point 13, un sprinklage a été rajouté dans le parking ;



Que le nouvel avis Siamu sur la modification du projet datant du 18/01/22, est favorable sous réserve des conditions reprises dans leur rapport ; qu'aucune condition n'engendre des modifications du projet ; qu'il y a lieu de se conformer à ces deux avis Siamu datant du 01/03/21 et du 18/01/22 ;

I/ Personnes à mobilité réduite

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que les rampes d'accès ont été redessinées pour être desservies par une aire de rotation hors débattement de portes, tant à la base qu'au sommet de la rampe ;
Que toutes les portes dans les espaces communs, dans le parking et les portes des logements présentent un libre passage de 85cm ;

Que l'espace Fitness, faisant partie des espaces communs accessibles uniquement aux résidents, comporte une douche et une toilette PMR ; que les sanitaires sont au centre de ces espaces communs utiles à toutes ces fonctions ;

Considérant que l'avis de Accès And Go remet un avis favorable sur cette modification de projet en estimant qu'il est Conforme aux exigences du RRU A CONDITION QUE les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

J/ Environnement

Considérant que le complément du rapport d'incidences précise que le site bénéficie d'un permis d'environnement (réf : 1.695.681 – prolongation du 22/08/19) pour 65 emplacements de parage, correspondant à 61 voitures et 4 motos ; que le projet ne modifie pas ce parking ; que cela déroge à l'article 3.h du PPAS (nombre d'emplacements voitures requis); que des emplacements de voiture pour PMR (personne à mobilité réduite) existent déjà mais qu'elles dérogent à l'art.7 du titre IV du RRU ; qu'elles ne se situent pas sur une surface horizontale car le sol du parking est constitué d'une pente continue dû à sa configuration répartie sur 4 niveaux ; qu'il est positif dans le projet de conserver au maximum l'existant ; qu'il n'est pas possible de modifier la typologie et configuration de ce parking ;

Que les dérogations à l'article 3.h du titre IV du RRU (emplacements de parking sur sol horizontal) et l'article 3.h du PPAS (nombre d'emplacements voitures requis) sont acceptables ;

Considérant que le projet passe de 66 à 46 logements et que le parking est 65 places de parking (61 voitures et 4 motos) dont 3 places voitures sont réservées pour le coworking et 1 pour le commerce ; que le nombre d'emplacements voitures proposé pour les habitants est suffisant ; qu'ainsi le projet ne déroge plus à l'article 6 du titre 8 du RRU ; qu'il reste 11 emplacements voitures et qu'ils peuvent être mutualisés

Considérant que le projet prévoit une citerne d'une capacité de 14m³ avec 7 citernes de 2000 litres chacune placées en série au R-1 ; que le complément du rapport d'incidences explique que la capacité de 33 litres tel que demandé dans l'avis de la 1^{ère} commission est difficile à atteindre car les sous-sols sont conservés et s'étendent sous tout le site et qu'ainsi il est difficile d'y placer de grands volume de citernes ; qu'une analyse des besoins a été réalisée (note dans le dossier de la demande) et en déduit qu'une capacité de 14m³ est le volume optimal pour assurer l'arrosage des abords, l'entretien des communs et l'alimentation des chasses d'eau des WC du coworking et des espaces communs situés au rez-de-chaussée ; que selon le complément du RI, le facilitateur eau a jugé cette solution satisfaisante ;

Considérant que le projet prévoit 841 m² de toitures stockantes avec de 12cm à 60 cm de substrat (note de l'ingénieur en techniques spéciales dans le dossier de demande) ;

Que pour le bassin d'orage, le dispositif stockant peut retenir 32 litres/m², soit un volume de rétention de 26921 litres (hors volume stocké dans le substrat qui peut retenir 3088 litres soit 3,7 litres/m²) ;
Considérant que le projet prévoit 146 emplacements vélos, ce qui bien plus que les 57 emplacements prévus dans les plans du permis d'environnement ;

Considérant qu'une isolation acoustique est prévue entre les logements et les autres affectations et espaces communs afin d'éviter des nuisances ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; (ex : arabettes des sables, bec de cigogne, luzerne lupuline, orpin âcre, orpin bâtard, orpin blanc, orpin doux, vipérine)

Considérant que le placement d'une toiture végétale avec dispositif stockant peut remplacer une partie ou toute la capacité du bassin d'orage enterré mais ne se substitue pas au placement d'une citerne ;

Considérant que cette nouvelle proposition de projet a revu considérablement à la baisse son programme en réduisant de 20 logements et d'un commerce ; que cela rend ce projet beaucoup plus qualitatif avec des logements adaptés aux familles, des espaces communs partagés plus spacieux, mieux agencés et centralisés, améliorant les échanges entre habitants ; que la transformation de ces immeubles leur permet de leur redonner une seconde vie avec une nouvelle affectation en adéquation avec ce quartier résidentiel, faisant tampon avec les immeubles administratifs qui se trouvent derrière eux ;



Considérant que les modifications apportées au projet permettent de se conformer aux conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son courrier du 16/08/21 (art 191) qui reprennent les conditions émises de l'avis favorable émis par les membres de la Région lors de la commission de concertation du 22/06/21 ; qu'ainsi le projet relève du bon aménagement des lieux ;

Avis Favorable

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-337** : modifier le nombre et la répartition des logements de l'immeuble au n°23, rehausser l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée des bâtiments avant en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos, modifier le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen in het n°23 gebouw, de verhooging van het n°21 gebouw, de verandering van de bestemming van de begane grond van de voorgebouwen tot kantoor en van het gebruik van de achtergebouwen tot fotoatelier, het wijzigen van het volume en van de gevels en het inrichten van terrassen

Rue de la Glacière 21

Demandeur / Aanvrager : REPORTERS - S.A. (Ranieri)

N° dossier : PU2021-337 / 13/AFD/1826473

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 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 à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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)

Art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 7 (Gabarit des constructions)

Art.8 (hauteur des niveaux)

Art. 9 (Rythme des façades)

Art. 11 (Couverture des constructions)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 17 (Portes cochères)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)



Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Art. 24 (Corniches de couronnement)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier de scierie dans le bâtiment arrière au n°21, atelier dans le bâtiment avant, magasin et hangar dans le bâtiment arrière au n°23 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements de l'immeuble au n°23, rehausser l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée des bâtiments avant en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos, modifier le volume et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 3 logements aux étages du bâtiment avant du n°23 ;
- Rehausser le bâtiment avant du n°21 de 3 étages et y aménager 3 logements aux étages ;
- Aménager des bureaux au rez-de-chaussée des 2 immeubles avant ;
- Aménager une cour anglaise au sous-sol du bâtiment avant au n°21 ;
- Aménager un studio photo et des bureaux accessoires dans les bâtiments arrière ;
- Démolir sans reconstruire une partie des bâtiments arrière ;
- Rehausser une partie des toitures des bâtiments arrière ;
- Construire une lucarne en versant arrière du bâtiment avant au n°21 ;
- Isoler le pignon mitoyen du bâtiment avant au n°21 ;
- Isoler le mur de clôture vers le n°25 et vers le n°27 ;
- Construire 3 balcons en façade arrière du bâtiment avant du n°21 ;
- Aménager 3 terrasses sur les annexes du bâtiment avant du n°23 ;
- Réaliser des travaux structurels : créer de nouvelles baies dans la façade arrière du n°21 et dans le pignon du bâtiment arrière du n°23, percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux bâtiments avant à chaque étage, placer un escalier interne du 3^e étage aux combles dans le bâtiment avant au n°21 et un escalier interne du rez-de-chaussée au 1^{er} étage dans le bâtiment arrière, refaire la dalle du rez-de-chaussée et l'escalier menant au sous-sol du n°23 ;
- Modifier les menuiseries des façades avant et les baies existantes au 1^{er} étage du n°23 ;
- Placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture du bâtiment avant du n°23 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le peu de dédensification de l'intérieur de l'îlot et de surfaces de jardin rétablies ;
- L'augmentation des volumes de toiture en intérieur d'îlot induisant une perte de vue et de lumière ;
- La terrasse aménagée sur la toiture plate du bâtiment arrière (bâtiment C) et les vues qu'elle pourrait engendrer sur la propriété mitoyenne avenue Ducpétiaux ;
- L'absence actuelle de raccord à l'égout des toitures des bâtiment arrière et le déversement des eaux de pluie sur les propriétés mitoyennes ;
- L'isolation par l'extérieur des murs mitoyens prévue sur la propriété du n°25 rue de la Glacière étant peu esthétique et induisant un pont thermique important ;

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

Considérant que le changement d'utilisation d'activité productive industrielle (scierie) à activité productive artisanale (studio photo) est envisageable sur le principe en ce que cette dernière est moins susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot et est plus compatible avec la fonction d'habitation ; qu'en outre, ce changement d'activité est effectif depuis au moins 1990 ;

Considérant que la démolition partielle de la volumétrie des bâtiments arrière permet la création de deux zones plantées bienvenues, améliorant les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot densément bâti ;

Considérant toutefois que l'augmentation de la volumétrie générale sur les parcelles nécessiterait une création plus importante de zone de pleine terre et une amélioration plus conséquente de l'intérieur d'îlot ;



Considérant toutefois que la note explicative précise que le jardin principal donnant sur l'entrée cochère sera accessible à tous les occupants et utilisateurs du projet (logements, bureaux, studio photo), que cette situation est susceptible d'engendrer des circulations importantes de personnes et dès lors des nuisances sonores préjudiciables aux propriétés voisines et à l'intimité des logements des étages ;

Considérant que les rehausses des toitures des bâtiments arrière dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications volumétriques sont destinées à des bureaux accessoires au studio photo et sont contraires à la prescription 2.5.1° du PRAS applicable à cette zone (seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots), que bien que ces rehausses soient implantées de manière à limiter leur impact sur le voisinage, elles constituent une densification excessive de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;

Considérant que bon nombre d'interventions s'apparentent à des démolitions reconstructions ;

Considérant que le projet doit apporter des précisions quant aux superficies dédiées à chaque activité (bureau, activités productives, ...);

Considérant la hauteur anormalement basse de l'immeuble à front de rue du n°21 rendant possible une rehausse de la volumétrie ;

Considérant toutefois que la rehausse projetée engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", articles 8 (Hauteurs des niveaux), 9 (rythme des façades), 11 (Couverture des constructions), 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies généralités), 19 (fenêtres et portes fenêtres), et 24 (corniches de couronnement) témoignant du peu d'intégration de l'architecture proposée dans le cadre bâti environnant ;

Considérant l'importance de la hauteur du dernier niveau, que celui-ci ne présente pas une hauteur dégressive par rapport aux étages inférieurs et présente de plus une saillie par rapport à l'alignement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la toiture et la lucarne projetées dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 (gabarit des constructions) du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'une expression architecturale contemporaine est envisageable mais qu'il y aurait lieu de revoir la composition et la volumétrie proposée pour une meilleure intégration et afin de diminuer lesdites dérogations ;

Considérant les nombreuses dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme pour les deux grands logements en duplex sur le 3^e étage et les combles (article 3 pour la superficie insuffisante de la chambre principale du logement A3 et de 2 des chambres du logement B3, article 4 pour la hauteur sous plafond insuffisante des mêmes chambres) et le peu de qualités spatiales des aménagements proposés (chambre de 1,64m de large pour la 2^e chambre du logement A3 et 2 chambres secondaires très étriquées pour le logement B3) ;

Considérant également la superficie peu généreuse de la chambre principale du logement B1, déduction faite du hall d'entrée de ladite chambre et la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du même logement ;

Considérant que les dérogations mentionnées témoignent d'une surdensification des 2 immeubles, qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse ;

Considérant que les terrasses aménagées à chaque étage pour les logements dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ajoutent des constructions supplémentaires à l'intérieur de l'îlot, que celles présentes au 1^{er} et 2^e étages du n°21 génèrent des vues problématiques vers les séjours et chambres des logements du n°21 nuisant à leur intimité ;

Considérant que la volumétrie projetée pour le n°23 nécessite une rehausse mitoyenne relativement importante vers la propriété du n°25 en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme réduisant son apport en lumière ;

Considérant l'incohérence entre la façade (3 fenêtres) et le plan (2 fenêtres) du 1^{er} étage concernant le bâtiment C à l'arrière de la parcelle, qu'il est prévu d'y aménager une terrasse ;

Considérant que la coupe FF laisse apparaître un mur mitoyen de 1,45m de haut vers les propriétés des n°58 et 60 rue Ducpétiaux engendrant des vues directes problématiques ;



Considérant que le rejet des eaux pluviales des toitures ne peut se faire sur les propriété voisines ;

Considérant qu'une isolation importante du mur mitoyen par l'extérieur est prévue sur la propriété du n°25, que celle-ci ne se prolonge pas jusqu'au sol et est susceptible d'engendrer effectivement des ponts thermiques au sein des logements projetés, que cette isolation empiétant sur la propriété voisine est soumise au droit des tiers ;

Considérant qu'il est prévu de placer des ferronneries contemporaines aux fenêtres de l'immeuble du n°23 en façade avant et de remplacer la porte cochère par une porte en acier, que ces modifications entraînent des dérogations aux articles 17 (portes cochères) et 25 (balcons et barres d'appui) du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et que le dessin très sommaire des ferronneries ne permet pas de se prononcer sur leur intégration à la façade d'origine ;

Considérant que l'ajout de deux fenêtres type « œil de bœuf » dans le brisis de la toiture ne soulève pas d'objection, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir les fenêtres de toiture axées sur les baies des étages inférieurs afin de supprimer la dérogation supplémentaire à l'article 22 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il est également prévu de placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture en dérogation à l'article 11 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'au vu de la configuration de la toiture (brisis et toiture à versant), ceux-ci ne sont que peu visibles depuis la rue et permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que les emplacement vélos prévus sont insuffisants par rapport au nombre de chambres et de bureaux et autres activités productives ; qu'il y a lieu en outre d'éviter de mélanger les emplacements destinés au logement à ceux destinés aux autres activités ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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