



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 décembre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 december 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De 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 : Mr Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-196 : démolir/reconstruire une toiture en intérieur d'îlot avec modification du gabarit / afbreken/herbouwen van een dak in het interieur van een blok met wijziging van het profiel van het gebouw : Rue Berckmans 108</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : A.C.P. Berckmans 108 - A.C.P. (WAUCQUEZ)</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-256 : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition des places de parking / het wijzigen van bestemming van bureau van de eerste verdieping tot woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de verandering van de inrichting der parkeerplaatsen : Rue de Rome 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Maricq</p> <p>24/05/2022</p>
Point 4. 10:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-226 : étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec travaux structurels et aménager un balcon / het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon : Rue Jean Robie 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Charlotte Michel</p>
Point 5. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-199 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse au logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning : Rue Crickx 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antoine BAZANTAY</p>
Point 6. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-202 : modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van voorziening van collectief belang (polykliniek) naar woningen (4 eenheden), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen : Avenue Paul Dejaer 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CORNER STONE INVEST</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-237 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Rue Alfred Cluysenaar 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : NN's INVEST - S.P.R.L.</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-55 : modifier la destination du rez-de-chaussée et 1er étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloers en de 1ste verdieping bijgebouw van garage en opslagruimte naar garage, atelier en bureau, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Danemark 68</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ioan Lucut</p>
Point 9. 14:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-195 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, 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 het plaatsen van terrassen : Rue d'Ecosse 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CAMIL INVEST - S.A.</p>



<p>Point 10. 14:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-241 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume à l'arrière au 2ème étage et la façade avant et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume aan de achterzijde op de 2e verdieping en van het voorgevel en de uitvoering van structurele werkzaamheden (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2017-315) : Rue Emile Feron 55</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Axel Cousin</p> <p>11/01/2022</p>
<p>Point 11. 15:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-98 : changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour, modifier les façades et aménager un logement supplémentaire dans les combles / de verandering van het gebruik van de rechte hoek op de begane grond en van een deel van de kelder tot restaurant met het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, de bedekking van de binnenplaats, het wijzigen van de gevels en de inrichting van een woning op de zolder : Place de Bethléem 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nora Bafrouri</p>
<p>Point 12. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-8 : placer des tentes solaires et des paravents pour le restaurant du rez-de-chaussée commercial / het plaatsen van zonnetenten voor de gevel van de commerciële begane grond en zijdelingse windschermen : Chaussée de Forest 112</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : C.E.V. HARMONY - S.P.R.L. (Pantsios Christian)</p>
<p>Point 13. 16:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-17 : Permis modificatif du permis 13/PFD/1763534 - Transformer deux immeubles de bureaux et changer la destination en logements, une crèche et des espaces communs à destination des locataires, avec maintien du parking en sous-sol existant. / Wijzigingsvergunning 13/PFD/1763534 -Verbouwing van twee kantoorgebouwen en wijziging van het gebruik in woonruimte, een kinderdagverblijf en gemeenschappelijke ruimten voor de huurders, met behoud van de bestaande parkeerkelder. : Rue Jourdan 103</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HOME INVEST BELGIUM</p>
<p>Point 14. 16:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : SP2022-1 : PROJET DE CONTRAT DE RENOVATION URBAINE 7 « AUTOUR DE LA GARE DU MIDI »</p> <p>+ RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES / PROJET DE CONTRAT DE RENOVATION URBAINE 7 « AUTOUR DE LA GARE DU MIDI »</p> <p>+ RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES : Avenue Fonsny 1C</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : PERSPECTIVE.BRUSSELS (Thieffry)</p>
<p>Point 15. 17:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-109 : modifier la destination du commerce (caviste) à commerce et bar (caviste et bar à vin) avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer une tente solaire et une hotte / het wijzigen van de bestemming van de handel (wijnhandel) naar handel en bar (wijnhandel en bar) met kleine catering, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnetent en eek afzuigkap : Avenue des Villas 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MAGNA CASTA - S.R.L. (MARINO)</p> <p>08/11/2022</p>
<p>Point 16. 18:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-184 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen : Rue Defacqz 69</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Kimberley Finance - S.P.R.L. (Barmoin)</p> <p>08/11/2022</p>





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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-196** : démolir/reconstruire une toiture en intérieur d'îlot avec modification du gabarit / afbreken/herbouwen van een dak in het interieur van een blok met wijziging van het profiel van het gebouw

Rue Berckmans 108

Demandeur / Aanvrager : A.C.P. Berckmans 108 - A.C.P. (WAUCQUEZ)

N° dossier : PU2022-196 / 13/AFD/1849867

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de 12 logements (2 logements/étage) et 12 emplacements de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble et dans la construction située en intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande vise à démolir/reconstruire une toiture en intérieur d'îlot avec modification du gabarit et plus précisément : modifier la couverture de la toiture du parking destiné à 8 des 12 emplacements existants;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que ce projet de démolition/reconstruction déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de construction) ;

Considérant néanmoins que cette demande, selon la note explicative, fait suite à un avis du SIAMU du 31/06/2016 (non fourni), précisant que la couverture légère en tôles de plastique fibré devrait être remplacée afin de respecter les normes d'étanchéité au feu ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/11/2022 (favorable) ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 référencé 2016-31 introduit le 31/05/2016 pour maintenir l'exploitation dans un immeuble de logements d'un parking couvert pour 11 véhicules, d'une chaudière d'une puissance de 137 kW et d'une cuve à mazout de 6.000 l. (enfouie) délivré le 14/07/2016 et dont la date de validité est le 14/07/2031 ;



Considérant qu'une couverture au-dessus de ces emplacements est indispensable afin de garantir la quiétude des habitants et éviter les nuisances en intérieur d'îlot (bruits et odeurs) ;

Considérant que la toiture est reconstruite avec une volumétrie similaire mais une configuration légèrement différente par rapport à la situation légale de 1964 (toiture arquée vers une toiture plate) ;

Considérant que cette modification est minime et n'engendre pas d'impact sur les voisins (aucune rehausse mitoyenne) ;

Considérant que la nouvelle couverture sera posée sur la structure existante de fait, que la structure n'est pas modifiée et que seule la couverture est remplacée ;

Considérant qu'une partie de la toiture, jouxtant la façade arrière, est prévue en polycarbonate amovible afin de permettre les déménagements éventuels au sein de l'immeuble ;

Considérant que cette toiture amovible ne peut être ouverte que lors des déménagements éventuels afin d'éviter toute nuisance en intérieur d'îlot ;

Considérant que la nouvelle toiture est végétalisée (toiture végétale de type extensive) afin de répondre à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet pérennise l'imperméabilisation de la totalité de la parcelle, qu'il convient de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

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

- **Ne maintenir l'ouverture de la partie amovible que lors des déménagements éventuels ;**
- **Prévoir une toiture intensive présentant minimum 20 cm de substrat et/ou une citerne de récupération des eaux pluviales de minimum 3.000 litres.**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de construction de la toiture) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-256** : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition des places de parking / het wijzigen van bestemming van bureau van de eerste verdieping tot woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de verandering van de inrichting der parkeerplaatsen
Rue de Rome 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pierre Maricq
 N° dossier : PU2021-256 / 13/AFD/1799253

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 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)

DEROGATIONS :

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 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 la situation légale de l'immeuble : bâtiment arrière de 4 logements avec un bureau au premier étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bureau au 1^{er} étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition et le nombre de places de parking;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 24/05/2022 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/04/2022 (défavorable) ;

Considérant que la demande vise en à régulariser une situation de fait constatée suite à la visite de conformité du PU2000-169 réalisée le 16/03/2021 ;

Considérant que le rapport de visite fait état de plusieurs postes à régulariser en conformité avec le permis d'urbanisme délivré le 22/08/2001 :

- *Dans le duplex (rez-de-chaussée et 1er étage) du bâtiment A, la mezzanine au-dessus de la cuisine a été réalisée alors que le permis prévoit de laisser la hauteur libre entière et identique sur la totalité de la cuisine, et maintenir uniquement le portique de soutien en béton armé ;*
- *Dans le même logement, la zone de recul de la terrasse n'a pas été respectée il y a donc lieu de placer un garde-corps ou un bac à plantes de manière fixe et conformément aux plans du permis ;*



- *Le conduit d'évacuation de fumée de la chaudière du logement duplex (2^e et 3^e étages) du bâtiment A n'est pas conforme au Règlement communal sur les bâtisses (article 62 : L'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas), pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière, doit être au moins de 2,20 m, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit, et de 1 mètre quand ils sortent du toit par un autre point.)*

Considérant également que le changement de destination du bureau en logement est mentionné dans ce rapport de visite et qu'il est stipulé qu'il devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux structurels (dalle de béton et épinglage) ne soulèvent pas de remarques mais entraînent une diminution de hauteur sous plafond sur une partie de la cuisine ;

Considérant que la cuisine du duplex au rez-de-chaussée et 1er étage a été maintenue sous la dalle de béton et que, malgré le décapage de la chape, la hauteur sous plafond est de 2,01 mètres et qu'elle présente donc toujours une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de garantir la zone de recul de la terrasse du 1er étage par un dispositif fixe comme dessiné sur les plans ;

Considérant que les conduits des évacuations de fumée de la chaudière répondent désormais à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'appartement du 1er étage aménagé en lieu et place du bureau en situation de droit, présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le salon, que cependant, au vu du reportage photographique intérieur, l'appartement est lumineux et confortable ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a remis un avis défavorable qu'il motive par le fait que le bâtiment arrière n'est pas accessible aux véhicules du service incendie, que d'autres solutions d'évacuation ne sont pas proposées, que les parois RF ne sont pas précisées, que les plans fournis sont très peu lisibles et que tous les niveaux ne sont pas complètement représentés ;

Considérant effectivement que le projet est difficilement appréhendable dans son ensemble (plans partiels) et que les représentations graphiques sont peu lisibles et confuses, que ceux-ci doivent être clarifiés ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire, en lieu et place du bureau, ne modifie pas le nombre d'entités déjà autorisées dans l'immeuble d'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise également à modifier le nombre et la répartition des emplacements de stationnement, que la dernière situation urbanistique légale fait état de 4 places de parking couvertes et que ce permis PU2000-169 conditionne et limite ce nombre d'emplacement ;

Considérant que ce permis ne fait pas état de place dans la cour bien qu'un CU de 1991, suivi d'un permis, affecte cette cour à du stationnement ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le déplacement de la place n°2 dans la cour privative pour installer un bloc sanitaire au rez-de-chaussée et l'ajout d'un 5e emplacement dans cette même cour ;

Considérant qu'aucun stationnement vélos n'est prévu, qu'il y a lieu de réserver ce dernier emplacement à du stationnement vélos et limiter ainsi les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'avant toute chose, il y a lieu d'adapter le projet afin de rencontrer à tout le moins les impératifs de sécurité du SIAMU ;

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 08/09/2022 ;

Considérant que présente la demande vise la destination du bureau au 1^{er} étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition des places de parking et plus précisément :

- Supprimer le bureau du 1^{er} étage et y aménager un logement supplémentaire
- Créer une séparation entre la place de parking n°3 et le dégagement au rez-de-chaussée sous forme de paroi coulissante
- Construire un nouveau bloc sanitaire à la place du parking n°2 et déplacer cet emplacement dans la cour privative extérieure
- Construire une dalle de béton armé pour stabiliser le mur mitoyen arrière (décision judiciaire suite aux sinistres lors de la construction du métro et de l'immeuble voisin)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2022 (favorable sous conditions) suite à une visite de contrôle de travaux terminés ;

Considérant que la suppression du bureau au 1^{er} étage et la création d'un logement supplémentaire de 2 chambres en lieu et place de ce dernier ne soulèvent pas d'objection majeure, que l'espace se prête à la fonction de logement et que le projet 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 que les plans modificatifs présentent 4 emplacements de parking comme conditionné dans le PU 2000-169, que le 4^e emplacement se situe dans la cour privative, que cette emplacement extérieur est acceptable dès lors qu'un certificat d'urbanisme de 1991, suivi d'un permis, affecte cette cour à du stationnement ;

Considérant que la cuisine du duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage a été maintenue sous la dalle de béton, que la hauteur sous plafond est de 2,01 mètres, que, malgré une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation se justifie par la nature indispensable des travaux structurels réalisés suite aux différents sinistres et qu'elle est compensée par la hauteur sous plafond généreuse de la pièce dans laquelle elle est implantée ;

Considérant que le projet vise à régulariser une situation existante depuis de nombreuses années, qu'il n'a fait l'objet d'aucune plainte durant ces nombreuses années et qu'il est dès lors acceptable ;

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

Les dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-226** : étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec travaux structurels et aménager un balcon / het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon

Rue Jean Robie 20

Demander / Aanvrager : Madame Charlotte Michel

N° dossier : PU2022-226 / 13/AFD/1853328

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurende ruimte

BBP : /

Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : het goed bevindt zich in de perimeter van de « Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » », goedgekeurd op 04/07/1996

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 art. 126§11: (afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AFWIJINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundig Verordening titel I :

art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Overwegende dat het goed standaard ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon betreft:

- Het bouwen van een trap en een trapgat om de twee niveaus te verbinden;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 07/11/2022 tot 21/11/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 09/11/2022 (gunstig advies met voorwaarden);



Overwegende dat het verbinden van het ondergronds niveau met de gelijkvloer om de woning groter te maken en een duplex te creëren toegestaan is;

Overwegende dat deze nieuwe ruimtelijke configuratie van de woning een praktisch gebruik van de tuin toelaat maar dat deze buiten ruimte afwijkt van het artikel 13 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat meer dan 50% van de oppervlakte ondoorwaadbaar is en dat zulke toestand niet als aanvaardbaar wordt beschouwd;

Overwegende dat de binnen decoraties (dubbele glazen deuren, schouw, lijstwerk, enz.) van belang zijn voor het erfgoed, en dat het geheel suite van ruimtes moet worden behouden;

Overwegende dat de plaatsing van de trap in de centrale ruimte deze erfgoedelementen verstoort;

Overwegende dat de indeling van het interieur van de duplex derhalve moet worden herzien om de erfgoedelementen te behouden;

Overwegende de afwezigheid aan informatie over de ketels en hun afvoeringssysteem ;

Overwegende dat de buitenruimte volledig gemineraliseerd is, in afwijking van artikel 13 van titel 1 van de GSV; dat het noodzakelijk is een minimaal 50% van beplant volle grond te voorzien;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES, zoals voorgesteld en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-199** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse au logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning

Rue Crickx 29

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antoine BAZANTAY

N° dossier : PU2022-199 / 13/AFD/1850117

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- 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 : 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse au logement supérieur et plus précisément :

- Modifier l'escalier menant aux combles ;
- Construire un balcon en façade arrière ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la modification de l'escalier interne au logement est légère et offre un meilleur confort de circulation au sein du logement, qu'il convient toutefois de veiller à obtenir une échappée verticale de minimum 2,20 m en tous points (ouverture plus importante de la trémie) ;

Considérant que la profondeur totale du logement ne semble pas correspondre à la situation légale du bien (plans cachetés par le collège PU 2007-301) car le logement fait 9,64m au lieu de 10,36m ;

Considérant de ce fait que la chambre principale du logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante pour un appartement d'une chambre (11m²<14m² en situation légale) mais qu'une telle situation reste néanmoins tolérable au vu de la configuration spatiale du bien ;

Considérant que le séjour du logement déroge à l'article 10 du titre II du même règlement car il présente une insuffisance en lumière naturelle et que cela peut être amélioré en changeant les fenêtres de toiture afin d'offrir un meilleur éclairage à cette pièce habitable ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la concordance des mesures et dessins en plan et coupe afin de lever les doutes sur la conformité aux normes d'habitabilité (profondeur, baies en façade avant...);

Considérant que la terrasse proposée en partie arrière offre un espace extérieur au logement, que cela est bienvenu et acceptable au vu de son implantation présentant peu d'impact par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la copropriété a marqué son accord sur la création de la terrasse ;

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

- Vérifier et corriger le cas échéant les cotes et représentation en plan et coupe ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'éclairage du séjour ;
- Veiller à obtenir une échappée verticale de minimum 2,20 m en tous points pour l'escalier interne au logement (ouverture plus importante de la trémie) ;

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).

La dérogation à l'article 3 du titre II est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-202** : modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van voorziening van collectief belang (polykliniek) naar woningen (4 eenheden), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen
Avenue Paul Dejaer 25

Demandeur / Aanvrager : CORNER STONE INVEST
 N° dossier : PU2022-202 / 13/AFD/1850283

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 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 l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art.15 (généralités baies)

art.16 (portes)

art.19 (fenêtres et portes)

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 la situation légale de l'immeuble : immeuble polyclinique et de 3 logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-15/21 dressé le 19/04/2021 pour le maintien de l'infraction constatée lors du PV 13-69/05 pour :

- Changement d'affectation d'une polyclinique en logements ;
- Augmentation du nombre de logements dans l'immeuble (3 appartements en 21 studios) avec changement de répartition des logements existants ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire un escalier et une trémie pour relier le logement au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Création de deux cours basses pour le duplex au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Démolition partielle de la façade arrière pour les terrasses ;
- Modification de toute la façade avant (corniche, soubassement, parement, garde-corps, châssis, ...) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les potentielles nuisances sonores et visuelles vis-à-vis des propriétés voisines résultant de l'aménagement de la toiture de l'annexe arrière en terrasse et de la terrasse arrière au dernier étage ;
- La densité importante dans l'immeuble par rapport au nombre de logements prévus dans le projet ;
- Le manque d'intégration du matériau du soubassement au regard du contexte construit environnant ;
- La diminution d'espace vert à l'arrière de la parcelle ;
- Le manque de pertinence de la conservation du volume annexe arrière pour du logement face à la densification déjà importante de la parcelle ;
- Le manque de salubrité engendré généralement par les retrait de façade au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la modification de destination visant de passer d'un équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à 4 nouveaux logements tout en conservant les 3 logements existants de droit dans l'immeuble est envisageable sur le principe ;

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle constatée lors du PV 13-15/21 dressé le 19/04/2021 en proposant un nouveau nombre et une nouvelle répartition des logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que la présence d'une annexe recouvrant l'entièreté de la cour se justifiait par la présence de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) et de l'importance du rez-de-chaussée pour une telle fonction ;

Considérant dès lors qu'au vu de la quantité importante de logements proposés au sein de l'immeuble, cette densification pourrait être compensée par la suppression de cette annexe et le retour d'une zone jardin en pleine terre, également plus compatible avec la fonction de logement ;

Considérant que la hauteur des mitoyens en partie arrière semble erronée ;

Considérant de plus que la terrasse prévue sur l'annexe engendre la rehausse d'une partie de la toiture, que cette rehausse déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est supérieure à 3m par rapport à la construction voisine la plus basse (3,57m) et qu'au vu de son implantation dans l'îlot et son niveau par rapport aux zones de cour et jardins environnants, des potentielles nuisances sonores sont à prévoir ainsi que des vis-à-vis importants ;

Considérant également que cette partie de toiture rehaussée pour cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède la profondeur admise car le 25 Paul Dejaer constitue déjà la construction la plus profonde par rapport aux bâtiments voisins et qu'une telle situation est dès lors pas envisageable ;

Considérant que des réactions relatives aux potentielles nuisances causées par la présence d'une telle terrasse ont été également introduites durant la période de l'enquête publique entre le 07/11/2022 au 21/11/2022 ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau accessoire à ce logement en vue de la pratique d'une fonction libérale est bienvenu, que celui-ci déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car son éclairage naturel est insuffisant mais que cela reste tolérable et n'affecte que peu une telle fonction et que son positionnement à l'avant du rez-de-chaussée permet d'apporter une certaine qualité à la façade quant à sa relation à la voirie ;



Considérant que bien que les 3 logements de 2 chambres aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages soient fonctionnels et présentent un aménagement satisfaisant, la mixité proposée ne répond cependant pas à la volonté communale et régionale en matière de mixité de typologies de logements et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ; qu'il y a lieu de prévoir un logement de minimum 3 chambres bénéficiant de l'accès au jardin, tout en maintenant la suppression de l'annexe ;

Considérant que dès lors, il y a lieu de revoir la répartition des logements et de créer un duplex avec le 1^{er} étage ;

Considérant que la modification de la façade arrière en vue d'aménager des terrasses pour les logements est envisageable et que les terrasses sont intégrées dans le volume bâti limitant ainsi leur impact sur leur environnement bâti mais qu'une distance de 60cm est à respecter au regard de la propriété voisine n°27 afin de limiter au maximum les potentielles nuisances visuelles ;

Considérant que la présence des deux logements au 4^e étage relève d'une situation légale (PU 1988), que seul les aménagements intérieurs ont été modifiés visant à optimiser leur configuration mais que cela ne soulève aucune objection ;

Considérant cependant que la reconfiguration de la façade engendre une modification des baies pour le logement avant au 4^e étage et que ce dernier déroge alors à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel y est insuffisant mais qu'une telle situation reste tolérable au vu de la grande hauteur sous plafond, des dimensions généreuses du volume et que l'agencement du logement propose un espace ouvert ;

Considérant que la présence du logement supérieur découle de cette même situation légale (PU 1988), que dernier possède 2 terrasses (avant et arrière) et que celles-ci sont dès lors acceptables mais doivent strictement respecter l'aménagement prévu dans le PU 1988 ;

Considérant que le plan de toiture indique la présence d'un édicule technique pour l'ascenseur prévu mais que la coupe fournie ne permet pas d'avoir d'informations relatives à la volumétrie d'un tel dispositif ;

Considérant que le projet prévoit une toute nouvelle façade pour le bâtiment et que celle-ci présente de nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- art.12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) ;
- art.15 (généralités baies) ;
- art.16 (portes) ;
- art.19 (fenêtres et portes) ;
- art.25 (balcons et barres d'appui) ;

Considérant que ces dérogations découlent du langage contemporain de la nouvelle façade proposée mais qu'au vu du caractère patrimonial important de l'avenue Paul Dejaer (dans l'axe de l'Hôtel de Ville), de la haute valeur esthétique et architecturale des constructions immédiates et environnantes, l'expression de la façade est à revoir vers une meilleure intégration de celle-ci dans son environnement bâti, en revoyant les matériaux utilisés ;

Considérant que l'accès principal au bâtiment se caractérise par un retrait de la façade au rez-de-chaussée, qu'au vu de la configuration existante un dispositif en retrait ouvert à la voirie n'offre pas de conditions salubres pour le bâtiment et défavorise l'interface de la façade avec l'espace public, qu'une réaction émise pendant l'enquête publique souligne également ce point et qu'il convient de revoir dès lors cet élément de la façade ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet ne répond pas aux bon aménagement des lieux ;

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-237** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken

Rue Alfred Cluysenaar 29

Demandeur / Aanvrager : NN's INVEST - S.P.R.L.

N° dossier : PU2022-237 / 13/AFD/1855673

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 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

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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: (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)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-261) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager des terrasses et plus précisément à :

- Diviser la maison en 5 logements : un appartement d'une chambre par étage du sous-sol au 2^e étage et un studio au 3^e étage ;
- Fermer la cour basse au sous-sol (volume rangement) ;
- Construire une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade arrière au 3^e étage ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage sur la toiture plate arrière avec placement d'un brise-vues ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;
- Placer des évacuations de chaudières en façade arrière ;

Considérant que ce permis a été refusé en date du 27/10/2020 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une 2^e demande de permis d'urbanisme (PU2021-262) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager une terrasse et plus précisément à :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 duplex de 2 chambres au sous-sol arrière / rez-de-chaussée
 - 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage
- Rehausser la façade arrière d'un étage ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : aménager un escalier interne au sein du duplex inférieur : élargir la baie de la façade arrière de la chambre du sous-sol ;

Considérant que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 08/06/2021 que, suite à cet avis, le demandeur a introduit une demande de suspension de la procédure d'instruction en vue d'introduire un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 23/06/2021 ;

Considérant qu'en l'absence de dépôt d'un projet modifié dans les 6 mois de la réception de la demande de suspension, la demande a été déclarée caduque en date du 05/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Rehausser la toiture à l'arrière d'un étage sur toute la largeur ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 duplex de 2 chambres au sous-sol arrière / rez-de-chaussée
 - 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 duplex de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/11/2022 au 21/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport au PU2021-62, les aménagements du duplex inférieur ont été revus au niveau du sous-sol en supprimant le bureau au profit d'une salle de bain, en agrandissant la chambre ainsi que la baie en façade arrière et en abaissant la dalle de sol afin d'atteindre les 2,50m sous plafond requis ;

Considérant que la 2^e chambre a été déplacée dans la pièce arrière au rez-de-chaussée, que celle-ci présente une légère dérogation (8,9m²) à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cuisine a été déplacée dans la pièce avant au rez-de-chaussée en lieu et place de la chambre principale, que cette configuration est plus adaptée à la configuration des lieux, la proximité de la voirie rendant peu propice l'aménagement d'une chambre ;



Considérant toutefois que la chambre du sous-sol donne sur un espace de cour très enclavé entre de hauts murs de part et d'autre la rendant peu qualitative, que son aménagement prive les 3 logements de locaux de rangement privés et ne va pas dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 1 chambre au 1^{er} étage nécessite la création de cloisonnements au détriment de la qualité spatiale des pièces de vie, que le séjour et la chambre présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la liaison du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permettrait de retrouver un logement de plusieurs chambres présentant un séjour traversant plus lumineux et d'aménager des espaces de rangement pour chacun des logements au sous-sol ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer considérablement l'habitabilité de la chambre et du bureau sous combles, que ces pièces de vie présentent toutefois également un déficit d'éclairage ;

Considérant que le séjour et la chambre 3 du duplex supérieur présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement faible et découle en partie de la configuration des baies d'origine, que la baie du séjour en façade arrière a été agrandie au maximum ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^e étage déroge à l'article 4 (profondeur dépassant de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond), mais que sa profondeur a toutefois été revue par rapport au PU2016-261 afin de s'aligner au profil mitoyen le plus profond, que la hauteur du mitoyen de gauche et son retrait par rapport au mitoyen de droite permettent de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant, actuellement en PVC, par des châssis en bois blanc reprenant les caractéristiques d'origine, qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade ces modifications sont bienvenues ;

Considérant cependant l'absence d'information quant à l'existence d'un sgraffite entre les deux châssis de la cage d'escalier, qu'il y aurait lieu de s'assurer le cas échéant de sa restauration ;

Considérant enfin que la corniche d'origine a été supprimée et remplacée par une corniche en bois simplifiée appauvrissant la qualité architecturale de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de retrouver les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les chaudières sont évacuées en façade arrière, que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances olfactives et de nuire à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y aurait lieu de se conformer 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 :

- **Limiter le nombre de logements au sein de l'immeuble à 2 unités, en aménageant un logement de plusieurs chambres sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;**
- **Prévoir une cave privative par logement au sous-sol ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**
- **S'assurer, le cas échéant, de la restauration du sgraffite entre les deux châssis de la cage d'escalier ;**
- **Retrouver les caractéristiques de la corniche d'origine ;**

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 médicale urgente + fiche descriptive).

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-55** : modifier la destination du rez-de-chaussée et 1er étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloers en de 1ste verdieping bijgebouw van garage en opslagruimte naar garage, atelier en bureau, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de Danemark 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ioan Lucut
N° dossier : PU2022-55 / 13/AFD/1833405

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (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. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

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

DEROGATIONS :



Règlement Régional d'Urbanisme Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et 1^{er} étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements ;
- Construire un escalier et une trémie dans l'annexe ;
- Renforcer la structure portante des annexes ;
- Modifier l'escalier principal (bâtiment avant) ;
- Elargir et percer des baies dans murs porteurs ;
- Démolir partiellement l'annexe ;
- Construire une annexe au 2^e étage ;
- Rehausser le bâtiment avant d'un étage ;
- Modifier la façade (corniche, châssis, bow-window, porte, porte garage, rehausser la façade, garde-corps, brise-soleil et bac à plantes) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le manque de vert au cœur de la parcelle ;
- Le vis-à-vis important du bureau du logement au 1^{er} étage sur les propriétés voisines ;
- Les potentielles nuisances visuelles et sonores causées par la présence de 3 terrasses ;
- L'importance de la rehausse son impact relatif aux vis-à-vis et à l'ensoleillement ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse du volume de l'annexe du rez-de-chaussée d'un étage complet supplémentaire déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette annexe s'étend sur la totalité de la parcelle et que sa hauteur dépasse de plus de 3m les voisins mitoyens les moins hauts, que cette situation n'est pas tolérable car cela amène une densification très importante de la parcelle et que de plus le projet prévoit la rehausse du bâtiment avant d'un niveau accentuant davantage cet effet ;

Considérant que l'ajout de ce niveau supplémentaire à l'annexe ne répond pas à la volonté communale et régionale en matière d'amélioration des intérieurs d'îlots en termes de végétalisation, de dédensification et de création de zone de pleine terre ;

Considérant que cette rehausse constitue une situation de fait, déjà réalisée, n'ayant jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'au vu de l'orientation de la parcelle, la présence du volume porte atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et leurs jardins ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un logement au 1^{er} étage, que ce dernier est distant de seulement 1,84m de ce nouveau volume ajouté pour une hauteur de 3,75m que cela compromet l'éclairage naturel pour le logement, ne permet pas de vue dégagée sur l'intérieur d'îlot pour les occupants et enclave fortement le logement et que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que la situation de droit pour ce volume (PU 1937), partiellement démoli par ordre le collège en 1939 et donc de distance plus courte, se justifiait par la présence d'un garde meuble au 1^{er} étage accolé au volume et que le logement se développant sur tout le bâtiment avant ne s'en voyait que peu affecté et que dans le cas d'une division en plusieurs lots habitables, une telle configuration n'est pas possible et est à reconsidérer ;

Considérant que la rehausse pour le logement supérieur représente des modifications volumétriques trop importantes, il convient de revoir la configuration générale ;



Considérant effectivement que la rehausse du bâtiment avant devrait s'accompagner d'une dédensification en intérieur d'îlot et de création de zones de pleine terre ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le logement du 1^{er} étage est peu qualitatif car la cuisine présente une superficie réduite et est peu confortable, que la salle de douche s'ouvre directement sur l'espace de séjour, que la chambre principale déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante ($12\text{m}^2 < 14\text{m}^2$), que le séjour mono orienté présente une dérogation à l'article 10 du titre II du même règlement, que le WC n'est pas intégré au logement et donne sur le palier (dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et que par conséquent un aménagement alternatif est à proposer ;

Considérant que la terrasse arrière pour ce logement du 1^{er} étage dépasse la construction voisine la plus profonde à cet étage, qu'elle n'observe aucune distance au regard de la construction voisine la moins profonde et que cela accentue le risque de potentielles nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que la rehausse de l'annexe en façade arrière pour la chambre du duplex ne peut être acceptée car elle déroge aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme par sa profondeur et hauteur trop importantes au regard de la propriété voisine la moins profonde et la plus basse (n°66) et que sa suppression pourrait compenser la rehausse principale du bâtiment et la densification excessive de la parcelle relevée dans les points précédents ;

Considérant également que la terrasse proposée sur la toiture de cette annexe dérogatoire déroge à l'article 4 du titre I du même règlement car elle s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde (de 1,2m), qu'elle excède la construction voisine la moins profonde de plus de 3m (3,55m terrasse + 1,16m de bac à plantes), que de plus le logement présente 3 terrasses au total et que cela accentue la surexploitation des toitures plates dans la parcelle ;

Considérant que la présence des nombreuses terrasses pour le projet est porteuse de potentielles nuisances en intérieur d'îlot et génèrent des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que la suppression de l'annexe au 2^e étage permettrait le remplacement du « salon/accueil » par une chambre secondaire pour le duplex, que l'aménagement resterait tout aussi fonctionnel, que cela supprimerait la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond insuffisante pour cette chambre et permettrait de revoir la superficie insuffisante et dérogatoire à l'article 3 du même règlement pour la chambre principale de $13,85\text{m}^2$ mais indiquant $15,1\text{m}^2$;

Considérant que la terrasse au dernier étage côté rue du duplex n'est pas réalisable car des distances de 1,9m seraient au minimum à respecter en vue de limiter les nuisances visuelles au regard des constructions voisines, que la présence d'un garde-corps altère et appauvrit le langage de la façade en ce qu'il accentue la rupture entre la partie existante et la nouvelle rehausse ;

Considérant que le matériau proposé pour la rehausse est acceptable au vu du retrait par rapport à la façade d'origine mais qu'un alignement des baies à cet étage avec celles de la partie existante de la façade permettrait d'apporter de l'harmonie dans l'ensemble et respecterait le caractère vertical des façades voisines ;

Considérant que les impostes des châssis tripartites des fenêtres en saillies diffèrent légèrement de leur dessin d'origine mais que cela n'altère pas la composition générale de la façade et que par conséquent leur dessin peut être maintenu ;

Considérant que la teinte gris anthracite proposée pour les châssis de la façade projetée ne s'accordent pas avec le caractère de la bâtisse, que le contraste du brun foncé est typique de cette architecture des années 30 et que par conséquent la teinte doit être maintenue et appliquée également aux menuiseries de la façade rehaussée (3^e étage) ;

Considérant que le nouveau modèle de porte de garage proposé ne diffère que très légèrement du modèle d'origine et qu'il est donc acceptable et qu'il doit avoir la même teinte que le reste des menuiseries ;

Considérant qu'au vu des photos extérieures fournies pour le dossier, la partie inférieure du soubassement en pierre bleue a été peint en couleur blanche au niveau du garage mais qu'il convient de retrouver la teinte naturelle du matériau original pour le respect de la façade ;

Considérant que le modèle de la porte principale au vu des photos fournies respecte bien le modèle de la situation légale pour la façade ;

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

Considérant qu'au regard des nombreuses remarques émises dans cet avis, le projet ne rejoint pas le bon aménagement des lieux ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-195** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, 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 het plaatsen van terrassen

Rue d'Ecosse 48

Demandeur / Aanvrager : CAMIL INVEST - S.A.

N° dossier : PU2022-195 / 13/AFD/1849397

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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

Zone de protection : /

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

Application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

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



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

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 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 du titre II du RRU (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 : maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-103) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume et sur l'aménagement de terrasses, que cette demande de permis avait reçu un avis favorable de la commission de concertation du 11/02/2020 à condition de :

- Diminuer les volumes du rez-de-jardin et rez-de-chaussée (pas de dépassement du corps principal de l'annexe du n° 50),
- Prévoir des locaux de rangement au sous-sol accessibles par les communs,
- Revoir les cloisonnements de manière plus respectueuse des qualités spatiales et revoir l'aménagement du logement en duplex avec rez-de-chaussée et 1er étage, et donc prévoir 3 logements au total ;
- Préciser clairement les profils mitoyens existants en situation légale, les rehausses à régulariser et les rehausses et abaissements éventuels ; Le cas échéant, le dossier sera à nouveau soumis aux actes d'instruction ;
- Prévoir des châssis en bois en façade à rue en respectant strictement les caractéristiques d'origine de ceux-ci ;
- Maintenir la porte d'entrée d'origine ;
- Prévoir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries ;
- Prévoir des retraits latéraux de 60 cm pour la terrasse au 1er étage ;
- Fournir un reportage photographique complet (intérieur et extérieur) ;
- Effectuer les travaux dans les plus brefs délais ;
- Supprimer les terrasses des 2^e et 3^e étages et prévoir un grand garde-corps au droit des baies ;

Considérant que, suite à la demande de plans modificatifs envoyée le 03/03/2020, le demandeur n'a jamais donné suite, que la demande a donc été refusée et que le refus a été notifié le 04/10/2021 ;

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

- Passer d'une maison unifamiliale à un immeuble de rapport de 4 unités de logement
- Aménager un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée/sous-sol
- Aménager un logement 3 chambres au 1^{er} étage
- Aménager un logement 2 chambres au 2^e étage
- Aménager un logement 1 chambre dans les combles
- Créer des annexes au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage sur la travée de droite
- Créer une lucarne en façade avant
- Isoler par l'extérieur une partie de la façade arrière
- Agrandir la cour anglaise
- Ouvrir des murs porteurs
- Créer des escaliers secondaires privés
- Aménager des terrasses à chaque étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- La non modification du projet sur base des remarques de la précédente commission de concertation (11/02/2020) qui avait émis un avis favorable conditionnel ;
- La construction d'annexes infractionnelles au fur et à mesure des années induisant une densification de l'intérieur d'îlot ;



- La dégradation actuelle du bien et les nuisances subies par le voisinage (sonores, propreté, ...)
- La difficulté dans les documents graphiques de vérifier les modifications du mitoyen entre les n° 46 et 48 ;
- L'opposition à la rehausse du mitoyen entre les n° 48 et 50 pour l'annexe en situation existante et la demande de remise en pristin état de ce dernier ;
- L'enclavement des parcelles de l'angle de l'îlot ;
- L'utilisation actuelle des toitures plates en terrasse et les vues préjudiciables au voisinage depuis les terrasses et baies, aggravées dans le projet modifié ;
- La densité excessive du projet sans respect des qualités spatiales et dans un but lucratif ;
- Les dérogations aux normes d'habitabilité traduisant une surdensification de l'immeuble ;
- La demande de révision du projet avec une réduction des volumes, terrasses et nombre de logements ;
- La présence de baies à moins de 90 cm des mitoyens et en contradiction avec le Code Civil ;
- Le manque d'information sur les cheminées et sorties de gaz brûlés ou système de ventilation qui pourraient générer des nuisances sonores ;
- La non continuité de l'isolation et le doute sur performance énergétique du bâtiment ;
- L'absence d'une étude d'ensoleillement ;
- La suspicion de logements destinés au coliving (démultiplication des salles de bain privées et espace communs de taille réduite) ;
- L'absence de réaction du propriétaire face aux remarques du voisinage ;

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

Considérant que le bien se situe à proximité de l'angle d'îlot entre la rue d'Ecosse et la rue Berckmans, que cet îlot est particulièrement dense et construit et qu'en situation de fait de nombreuses annexes ont été construites sans qu'un permis n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale et d'aménager un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée/sous-sol, un logement de 3 chambres au 1^{er} étage, un logement de 2 chambres au 2^e étage et un 1 logement 1 chambre dans les combles, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant qu'une partie de l'arrière du sous-sol est privatisée au profit du duplex, que toutefois l'accès aux compteurs, aux caves et au local vélos en sous-sol se fait toujours via la cage d'escaliers principale ;

Considérant que le projet rencontre 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 que toutefois l'aménagement de 4 logements n'est envisageable qu'en démultipliant les modifications volumétriques, qu'une annexe est construite sur la travée de droite du rez-de-chaussée au 2^e étage, que cette augmentation volumétrique n'engendre pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots et que l'augmentation volumétrique ne pourrait se justifier que par l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et non par l'augmentation de la densité des logements ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler par l'extérieur l'annexe de la travée de gauche, que cette isolation entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est acceptable dès lors que l'augmentation volumétrique est minime, que ces travaux sont à encourager afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment mais qu'il convient de veiller à la continuité de cette isolation ;

Considérant qu'une lucarne est construite en façade avant dans le but d'améliorer l'habitabilité des combles, que cette dernière est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'aligne sur les baies inférieures de la travée de gauche, que cette dernière est visible depuis l'espace public mais qu'elle ne dénature pas fortement l'esthétique générale de la façade avant et qu'elle n'a pas d'impact sensible sur le voisinage ;

Considérant qu'une verrière oblique est prévue au-dessus de l'escalier privé qui dessert la chambre 3 située dans l'étage de l'annexe afin de garantir une échappée verticale praticable ;

Considérant également que le projet prévoit de placer une terrasse au rez-de-chaussée et un escalier d'accès au jardin, que ces travaux engendrent une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'ils dépassent la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la situation au niveau des murs mitoyens et leur potentielle rehausse n'est pas explicite sur les documents graphiques ;

Considérant également que certains aménagements intérieurs des logements soulèvent des remarques ;



Considérant que le premier logement se déploie sur 2 niveaux, que l'espace du rez-de-chaussée est cloisonné de sorte à créer un hall d'entrée desservant une chambre en façade avant avec salle de bain sur le palier et un accès privé au sous-sol, que la pièce de vie prend place dans la travée de droite en façade arrière, qu'une 3^{ème} chambre est également aménagée dans l'annexe de gauche, que le séjour est de faibles dimensions pour un logement de 3 chambres ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant que l'espace de séjour cuisine présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, dès lors qu'elle présente une hauteur de 2,41 m sous la poutre entre l'espace cuisine et l'espace séjour, qu'il s'agit d'une dérogation ponctuelle;

Considérant qu'une chambre avec rangement et salle de bain privative est aménagée au sous-sol, qu'elle est accessible via un escalier secondaire et qu'elle bénéficie d'un accès à la cour anglaise ;

Considérant qu'elle présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la partie qui se situe sous la terrasse du rez-de-chaussée a une hauteur inférieure aux 2,50 m imposés ;

Considérant également que ladite chambre présente, sur le papier, une surface éclairante suffisante mais qu'il y a lieu de prendre en considération le surplomb de la cour anglaise par un escalier d'accès au jardin, que le bien se situe déjà dans une parcelle enclavée, que cette configuration pourrait donc nuire à l'éclairage naturel de la pièce d'autant plus que le dégagement de cette anglaise est inférieur à 2 m ;

Considérant que ce duplex ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, que, malgré une surface habitable importante, il n'offre que 28,51 m² d'espace commun sans prévoir de salon, que le nombre de chambre est trop important, que chacune bénéficie d'une salle de bain privative et que cela pourrait présumer d'une vocation à devenir du coliving et non pas un logement destiné à accueillir une famille ;

Considérant que la création de ce duplex inférieur nécessite le placement d'un escalier interne et la démultiplication des cloisonnements, que ces travaux grèvent les espaces et obturent l'espace traversant ;

Considérant qu'un logement 3 chambres est aménagé au 1^{er} étage, que 2 chambres prennent place en façade avant, qu'une 3^e chambre est aménagée dans le volume d'annexe et que la pièce de vie commune se situe en façade arrière ;

Considérant que ce logement est globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que son aménagement intérieur témoigne également de la volonté de maximiser la capacité d'accueil du logement sans pour autant garantir une qualité spatiale et le respect de la configuration des pièces d'origine (espace traversant) ;

Considérant que le logement bénéficie d'un accès à une terrasse qui se loge entre l'annexe de gauche et le mur mitoyen de droite, que cette dernière s'aligne à la construction du n°50 ;

Considérant que le logement de 2 chambres au 2^{ème} étage présente un aménagement similaire au logement du 1^{er} étage avec cependant 1 chambre en moins dès lors que l'annexe de gauche n'est pas prolongée à cet étage ;

Considérant qu'un logement d'une chambre est aménagé dans les combles, que la chambre et la salle de bain sont situées en façade avant et les pièces de vie en façade arrière, que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme malgré la construction d'une lucarne en façade avant ;

Considérant que la démultiplication des cloisonnements aboutit à des locaux peu ergonomiques (chambre sous toiture, salle de bain sous toiture, ...) ;

Considérant que le logement bénéficie d'un espace extérieur généreux aménagé sur la toiture plate du 2^{ème} étage, que cependant la démultiplication des terrasses en promontoire sur l'intérieur de l'îlot dans ce projet est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent absolument pas les dérogations et que les cloisonnements créés pour les différents logements sont peu respectueux de la configuration spatiale des pièces d'origine ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées dénaturent l'immeuble de façon disproportionnée et nuisent à la préservation de ses qualités spatiales et patrimoniales ;

Considérant également que les extensions projetées sont problématiques en terme d'impact sur le voisinage (enclavement, perte de dégagement visuel et d'ensoleillement, perte d'intimité) et induisent une saturation de l'îlot.



Considérant par ailleurs que les différents points exposés ci-dessus ont déjà fait l'objet de remarques par la commission de concertation et que ces dernières n'ont pas été appliquées entièrement ;

Considérant que les documents graphiques présentent des erreurs ou incohérences et doivent être corrigés, en particulier la coupe ;

Considérant les doutes qui subsistent sur l'impact des volumes sur le voisinage, qu'il y a lieu de fournir une étude d'ensoleillement ;

Considérant que l'immeuble se situe en zone d'aléas en cas de fortes pluies, qu'il y a lieu de vérifier la présence d'une citerne et le cas échéant, de la réhabiliter ;

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

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

- Revoir les cloisonnements de manière plus respectueuse des qualités spatiales et limiter le nombre de logements à 3 ;
- Préciser clairement les profils mitoyens existants en situation légale, les rehausses à régulariser et les rehausses et abaissements éventuels ; Le cas échéant, le dossier sera à nouveau soumis aux actes d'instruction ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant
- Effectuer les travaux dans les plus brefs délais ;
- Supprimer les terrasses des 2^e et 3^e étages et prévoir un grand garde-corps au droit des baies ;
- Corriger les documents graphiques ;
- Fournir une étude d'ensoleillement ;
- Vérifier la présence d'une citerne sous le volume à détruire et la rétablir le cas échéant

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

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-241** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume à l'arrière au 2^e étage et la façade avant et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume aan de achterzijde op de 2e verdieping en van het voorgevel en de uitvoering van structurele werkzaamheden (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2017-315)

Rue Emile Feron 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Axel Cousin
N° dossier : PU2021-241 / 13/DER/1796863

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 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. 126§11: (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 ;

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

Vu le procès-verbal (PV13-37/17) de constat d'infraction dressé le 13/11/2017 pour :

- la modification du volume bâti, en l'espèce par l'adjonction de trois niveaux en annexes ;
- la modification du nombre et de la répartition des logements, liée à la modification du volume, en l'espèce par l'aménagement de quatre logements supplémentaires ;
- la réalisation de travaux structurels (autres que liés à la modification du volume bâti), en l'espèce par la suppression d'éléments porteurs intérieurs ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Général de la Bâtisse en Agglomération de Bruxelles du 17 mars 1976 en ce qui concerne l'éclairage et les hauteurs sous plafond des locaux ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 en ce qui concerne l'éclairage et les hauteurs sous plafond des locaux,
- la modification de l'aspect de la façade avant, en l'espèce par le placement de nouveaux châssis et d'une nouvelle porte d'entrée non conformes aux éléments d'origine ;

Considérant que, suite à ce procès-verbal, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-315) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec augmentation de volume et aménagement de terrasses, que ce permis a été octroyé sous conditions et notifié en date du 25/10/2018 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 2 chambres sur une partie du sous-sol (caves sur l'autre partie) et le rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume à l'arrière au 2^e étage, construire une lucarne en façade avant, rehausser la toiture arrière et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) et plus précisément :

- Augmenter le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4 en proposant la répartition suivante :
 - o 1 logement de 3 chambres sur une partie du sous-sol (caves sur l'autre partie) et le rez-de-chaussée (1 chambre supplémentaire par rapport au PU2017-315) ;
 - o 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - o 1 logement de 2 chambres au 2^e étage ;
 - o 1 duplex de 1 chambre aux 3^e et 4^e étages ;
- Régulariser la modification du volume à l'arrière du nouveau simplex au 2^e étage ;
- Construire une lucarne en versant avant pour le nouveau duplex sous combles ;
- Rehausser la toiture aux 3^e et 4^e étages à l'arrière ;
- Aménager un escalier d'accès entre le 3^e et 4^e étage du duplex supérieur ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 11/01/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021 ;



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

Considérant qu'une troisième chambre est aménagée dans la pièce avant du rez-de-chaussée du duplex inférieur réduisant ainsi la partie séjour et supprimant le caractère traversant de ce dernier ; ;

Considérant que les nouveaux cloisonnements de la pièce centrale dans le logement du 1er étage se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion de l'espace, que les aménagements proposés dans le permis précédent permettaient une utilisation rationnelle de l'espace respectueuse des pièces d'origine et de conserver un caractère traversant par le placement de portes vitrées ;

Considérant que l'annexe arrière du 2e étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente un impact non négligeable sur le voisinage (rehausse mitoyenne), que la profondeur de construction à cet étage est excessive ;

Considérant de plus que le PU2017-315 avait été octroyé notamment à condition de supprimer la lucarne supérieure, limiter la profondeur de construction au 2e étage au maximum à la profondeur du voisin de droite et revoir l'aménagement des 2e et 3e étages en un seul logement de plusieurs chambres, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette condition est toujours d'application ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire en duplex sur le 3e et 4e étages nécessite des modifications volumétriques et travaux structurels importants (rehausse conséquente de la façade arrière et du versant de toiture, ajout d'une lucarne en versant avant) induisant à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci ne peuvent se justifier par l'aménagement d'un logement d'une seule chambre, présentent un impact important sur le voisinage et portent atteinte à la typologie de l'immeuble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet engendre une surdensification de l'immeuble et de sa volumétrie et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 04/07/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume à l'arrière au 2^e étage et la façade avant et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) et plus précisément :

- Augmenter le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4 en proposant la répartition suivante :
 - 1 logement de 2 chambres sur une partie du sous-sol (caves sur l'autre partie) et le rez-de-chaussée ;
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 2 chambres au 2^e étage ;
 - 1 studio au 3^e étage avec rangement sous combles ;
- Régulariser la modification du volume à l'arrière du nouveau simplex au 2^e étage ;
- Aménager un escalier d'accès entre le studio et l'espace de rangement sous combles ;
- Modifier la porte d'entrée et ajouter des garde-corps en fer forgé de teinte foncée à toutes les baies et à tous les étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/11/2022 au 21/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande actuelle ne concerne plus que les logements du 2^e étage aux combles, que les modifications des aménagements des 2 logements inférieurs sont supprimées afin de se conformer au permis d'urbanisme PU2017-315 ;

Considérant qu'un studio avec espace de rangement sous combles est aménagé en lieu et place du duplex de 1 chambre prévu dans la version précédente ;

Considérant que l'aménagement de ce studio ne nécessite plus de modifications volumétriques de la toiture, que la lucarne en versant avant et la rehausse de la toiture aux 3^e et 4^e étages à l'arrière sont supprimées ;



Considérant toutefois que l'ajout d'un logement supplémentaire densifie démesurément l'immeuble et supprime un logement de grande taille (3 chambres) qualitatif permettant d'accueillir des familles avec enfants et disposant d'un espace extérieur généreux ;

Considérant que l'annexe arrière du 2^e étage est maintenue, que celle-ci déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les remarques de la commission de concertation précédente quant à son impact sur le voisinage (rehausse mitoyenne) et quant à sa profondeur de construction excessive restent d'actualité ;

Considérant que les conditions du PU2017-315 de limiter la profondeur de construction au 2^e étage au maximum à la profondeur du voisin de droite et de revoir l'aménagement des 2^e et 3^e étages en un seul logement de plusieurs chambres ne sont à nouveau pas remplies ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière du logement du 2^e étage ne longe pas la façade arrière de l'immeuble et déroge de la sorte 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 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-98** : changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour, modifier les façades et aménager un logement supplémentaire dans les combles / de verandering van het gebruik van de rechte hoek op de begane grond en van een deel van de kelder tot restaurant met het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, de bedekking van de binnenplaats, het wijzigen van de gevels en de inrichting van een woning op de zolder

Place de Bethléem 1

Demandeur / Aanvrager : Madame Nora Bafrouri
N° dossier : PU2022-98 / 13/AFD/1839043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 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. 126§11: (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.9 (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour, modifier les façades et aménager un logement supplémentaire dans les combles et plus précisément :

- Changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et de la partie droite du sous-sol en restaurant ;
- Placer une hotte non domestique ;
- Aménager un logement supplémentaire de 1 chambre sous combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Aménager un escalier d'accès vers le sous-sol pour établir une salle de restauration et des sanitaires pour le restaurant
 - Créer une baie dans la façade arrière au 4^e étage
 - Démolir le mur porteur central au 4^e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/11/2022 au 21/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le restaurant projeté, de par sa superficie restreinte, présente un nombre limité de places assises en vue de la consommation sur place, qu'aucune terrasse extérieure (ni en façade avant ni en intérieur d'îlot) n'est prévue ;

Considérant la situation du bien sur la place Bethléem, que celle-ci est déjà constituée d'une mixité de commerces de ce type, que cette activité constitue une offre complémentaire aux commerces existants dans la zone ;

Considérant que l'utilisation est compatible avec l'affectation principale de la zone, soit l'habitation, conformément à la prescription 2.5.2° du PRAS ;

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

Considérant que l'aménagement du restaurant déroge à l'article 9 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'un accès indépendant au commerce existait sur les plans d'origine depuis la rue, que ce dernier a été supprimé et que l'entrée dans le restaurant n'est dès lors plus possible que par le hall d'entrée menant aux logements des étages ;



Considérant toutefois que la façade semble avoir été conçue de la sorte dès sa construction, que le placement d'une porte entre le hall d'entrée commun et la cage d'escalier des logements permettrait d'en assurer la sécurité et de limiter les éventuelles nuisances sonores et olfactives vers les étages ;

Considérant que la couverture de la cour, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient combler un espace résiduel enclavé et permet d'éviter un accès extérieur à la clientèle du restaurant peu compatible avec la fonction d'habitation des étages ;

Considérant également que la superficie très restreinte du restaurant le rend peu viable sans une extension, que la cuisine qui y est aménagée en améliore la fonctionnalité ;

Considérant que le placement d'un escalier vers le sous-sol permet d'y aménager des sanitaires et une salle de restauration, que la faible hauteur sous plafond et le peu d'éclairage naturel dont dispose le sous-sol se prêtent peu à l'aménagement d'une salle de restauration ;

Considérant de plus que le placement d'un escalier diminue encore un peu plus la superficie disponible au sein du commerce ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les fumées de cuisson par une hotte professionnelle dont le conduit d'évacuation remonte à 1m de la toiture principale, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que la motorisation de la hotte est prévue au sein du volume bâti ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble nécessite des travaux structurels relativement importants afin d'en assurer le confort (démolition du mur porteur central, percement d'une baie en façade arrière), que la chambre présente une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant que l'immeuble est déjà composé uniquement de logements de petite taille (1 chambre), que l'ajout d'un logement de faible capacité 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 de 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 ;

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

Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications portant atteinte à son esthétique (remplacement des châssis des étages par du PVC blanc, fermeture des fenêtres de cave, remplacement des portes d'entrée sans respect des caractéristiques d'origine, placement d'enseignes et de tentes solaires) ;

Considérant qu'hormis la suppression des enseignes et tentes solaires, le projet ne propose aucune amélioration de cette dernière, qu'il y aurait lieu de retrouver des menuiseries conformes aux caractéristiques d'origine afin de la revaloriser ;

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

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-8** : placer des tentes solaires et des paravents pour le restaurant du rez-de-chaussée commercial / het plaatsen van zonnetenten voor de gevel van de commerciële begane grond en zijdelingse windschermen

Chaussée de Forest 112

Demandeur / Aanvrager : C.E.V. HARMONY - S.P.R.L. (Pantsios Christian)

N° dossier : PU2022-8 / 13/AFD/1828706

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte



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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 maisons unifamiliales avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-319) portant sur la création d'une baie entre 2 restaurants ;

Considérant que lors d'une visite le 26/02/2019 suite à une plainte, il est apparu que certains travaux supplémentaires ont été effectués sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-6/19 dressé le 27/02/2019 pour :

- La fixation en façade d'une marquise, de contrevents et de 5 tentes solaires
- La pose d'enseignes non conformes au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme sur des tentes solaires
- Le remplacement de 3 châssis de fenêtres
- La modification de 2 corniches

Considérant que la présente demande vise à régulariser le placement de tentes solaires et de paravents pour le restaurant du rez-de-chaussée commercial et plus précisément :

- Placer 3 tentes solaires
- Placer 2 paravents rétractables de part et d'autre des façades

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022 ;

Considérant que le restaurant qui fait l'objet de ce permis se situe à proximité de la place Bethléem, qu'il s'agit d'un quartier où les établissements de ce type sont particulièrement représentés, qu'un projet de réaménagement de la place a été réalisé et qu'il prévoit des espaces délimités en escaliers devant les rez-de-chaussée commerciaux pour l'aménagement de terrasses saisonnières que la voirie jouxtant ces espaces est piétonnisée et de plain-pied, et que dès lors les espaces situés directement devant les établissements ne sont de fait pas destinés à la circulation;

Considérant dès lors que le placement de tentes solaires et de paravents latéraux rétractables est admissible dans la mesure où l'aménagement de l'espace public a été réalisé en escalier spécialement pour l'implantation des terrasses des horeca, que dès lors, ils n'entravent pas la circulation des piétons ;

Considérant par contre que la fermeture totale de ces espaces n'est pas admissible (parois frontales quelles qu'elles soient) en ce qu'elles constitueraient une privatisation de l'espace public et contraindrait l'accès aux dispositifs publics (éclairage, arbre, impétrants...) ;

Considérant qu'une première élévation (plan 6) renseigne 3 tentes solaires lorsque ces dernières sont rétractées et que, sur l'élévation représentant les tentes solaires lorsqu'elles sont ouvertes (plan 7), 2 tentes solaires intermédiaires supplémentaires sont représentées et qu'il y a lieu de clarifier la situation ;

Considérant qu'il apparaît que les tentes intermédiaires sont en fait des dispositifs fixes, non rétractables, incongrus durant les périodes de repli des tentes solaires ;



Considérant que sur base du plan de tables fourni à l'appui de la demande, il apparaît que seul 1 table de 2 personnes serait concernées par ces dispositifs, que la suppression de ces dispositifs n'a qu'une incidence marginale sur l'usage de la terrasse par temps de pluie ;

Considérant des lors que ces dispositifs fixes et permanents ne sont pas justifiés ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de 2 panneaux latéraux rétractables et démontables de part et d'autre des bâtiments afin de protéger la clientèle du vent, que ce dispositif engendre une dérogation à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elles présentent une saillie largement supérieure à 12 cm, que toutefois dans le cas particulier de l'espace public au droit des commerces de ce tronçon de la chaussée de Forest, la dérogation est acceptable ;

Considérant accessoirement que la présente demande porte uniquement sur le placement de 3 tentes solaires et 2 panneaux latéraux, que le reste des interventions infractionnelles mentionnées dans le PV13-6/19 devront être régularisées par ailleurs ;

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

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

- **Ne pas placer les dispositifs fixes intermédiaires entre les 3 tentes solaires ;**
- **Prévoir uniquement des dispositifs rétractables et les placer en position rétractée aux heures de fermeture du commerce ;**
- **Ne pas placer de fermeture frontale ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

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).

La dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-17** : Permis modificatif du permis 13/PFD/1763534 -Transformer deux immeubles de bureaux et changer la destination en logements, une crèche et des espaces communs à destination des locataires, avec maintien du parking en sous-sol existant. / Wijzigingsvergunning 13/PFD/1763534 - Verbouwing van twee kantoorgebouwen en wijziging van het gebruik in woonruimte, een kinderdagverblijf en gemeenschappelijke ruimten voor de huurders, met behoud van de bestaande parkeerkelder.

Rue Jourdan 103

Demandeur / Aanvrager : HOME INVEST BELGIUM



N° dossier : FD2022-17 / 13/PFD/1855140

Considérant que le bien concerné se trouve en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré le 19/05/2022, portant les références 13/PFD/1763534 et qui autorise à transformer deux immeubles de bureaux en 46 logements, des espaces de bureaux (coworking) et un petit commerce ;

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

Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
AccessAndGo ;

Vu l'avis d'Access and Go du 29/11/2022 estimant le projet non conforme à l'article 5 du Titre IV du RRU;

Qu'afin de se conformer à cet article, l'accès au couloir commun desservant la crèche et les 2 ascenseurs des logements doit prévoir une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte d'entrée avant le démarrage de la rampe de 7% ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/11/2022 ;

Attendu que les modifications apportées au permis d'urbanisme du 19/05/2022 vise à :

Au sous-sol :

Déplacer la cabine haute tension, modifier la répartition des caves ;
Ajouter un rideau coupe-feu suivant les recommandations du SIAMU ;
Déplacer l'emplacement PMR au deuxième niveau de sous-sol ;
Diminuer le nombre d'emplacement vélos de 86 à 68, ce qui porte à 128 le nombre total d'emplacements (pour 99 chambres) ;

Au rez-de-chaussée :

Supprimer les espaces de bureaux et le commerce au rez-de-chaussée au profit d'un équipement d'intérêt collectif (crèche de 324m² pour 36 enfants) et d'espace communes pour les logements ;
Modifier la façade avant par le placement d'une entrée directe pour la crèche ;
Abaisser le niveau du sol afin de permettre une circulation de pleins pieds dans la crèche ;
Augmenter la hauteur du seuil de la baie de gauche entre les axes A et B, placer un garde-corps et un bac à plantes
Modifier l'organisation du local vélo sans diminution du nombre d'emplacements (60 au rez) et modifier l'emplacement de la porte d'entrée du local et ajout d'une porte entre le local et le parking ;

En façade avant entre les axes A-G:

Aux étages +1 à +4, modifier la division des châssis en plaçant des châssis à double ouvrant ;
Au RDC, en plus des modifications prévues liés à la crèche, la division des châssis a été revue pour s'aligner avec les châssis supérieurs.
Au +1, l'allège fixe dans les châssis a été supprimée et remplacée par un garde-corps ;
La hauteur des châssis coulissants dans les loggias a été augmentée à 245cm. La hauteur des châssis au +6 entre les axes A et G a été augmentée à 230cm ;
Le niveau de l'acrotère du bâtiment a été actualisée en fonction de la structure exacte du bâtiment existant découverte lors des travaux préparatoires. Le niveau devient +33.93 au lieu de +34.07 ;
Pour l'entretien des toitures vertes, des garde-corps techniques ont été rajoutés aux toitures pour des raisons de sécurité ;

En façade avant entre les axes G-N

Des impostes fixes ont été ajoutées au-dessus des ouvrants au RDC et +1 entre les axes G et J en raison de la présence des poutres qui empêchent d'avoir un ouvrant de toute hauteur ;
Au +6, des garde-corps vitrés ont été ajoutés devant les ouvrants pour empêcher l'accès à la toiture verte ;
Des garde-corps techniques ont été rajoutés aux toitures pour raisons de sécurité ;



En façade arrière entre les axes A-G :

Modification de la division des châssis ;
Le niveau des appuis des fenêtres entre les axes D et B aux étages +3, +4 et +5 a été abaissé de 9 cm ;

En façade arrière entre les axes G-N :

L'alignement de la limite de propriété sur l'axe H a été adapté à la suite de relevés plus précis de la situation existante.
Les châssis adjacents actualisés en conséquence ;
Ajout d'une échelle à crinoline entre le niveau +6 et la toiture ;
Le niveau de l'acrotère a été mis à jour à +31.50 (120cm depuis le niveau fini des terrasses) à la place de +31.24 ;

Au niveau +6 :

Placement de barrières afin d'empêcher le passage d'une terrasse à l'autre ;
La fenêtre dans le séjour de l'appartement B6.1 a été convertie en porte-fenêtre pour donner accès à la terrasse depuis le séjour

Toiture :

Modification structurelle, suppression d'une poutre et homogénéisation de la toiture entre les axes G et N ;
Des garde-corps techniques ont été rajoutés à la toiture du bâtiment pour répondre aux exigences de sécurité ;

Considérant que l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif (crèche) en lieu et place du commerce et des bureaux est permis par le PRAS en zone administrative ;

Que l'affectation proposée répond à un besoin des habitants du quartier ;

Considérant qu'une partie des bureaux est également supprimée au profit de locaux communs pour les habitants de l'immeuble ; Que ce changement d'affectation de bureaux en espaces accessoires au logement améliore le confort des habitants de l'immeuble ;

Que l'ensemble des bureaux est donc supprimé ;

Considérant que la hauteur du seuil de la baie située à gauche au rez-de-chaussée entre les axes A et B est trop basse ;

Qu'il y a lieu d'augmenter la hauteur du seuil pour que cette hauteur soit homogène sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

Considérant que les gardes corps de sécurité placés en toiture sont nécessaires pour des raisons de sécurité mais qu'il y a lieu néanmoins de les reculer au maximum, c'est à dire de les placer en retrait des murs acrotères qui entourent la toiture pour que ces garde-corps soient le moins visible possible ;

Considérant que les autres modifications en façade avant et arrière sont mineures et ne nuisent pas à l'aspect des façades ;

Considérant concernant les modifications intérieures que

Diminuer le nombre d'emplacement vélos de 86 à 68, ce qui porte à 128 le nombre total d'emplacements (pour 99 chambres) ;

Considérant que le nombre d'emplacements des vélos au sous-sol -1 a été réduit de 86 à 68 emplacements ;

Que le demandeur justifie cette modification par la nécessité d'optimiser la circulation dans le parking et renforcer la sécurité pour tous les usagers ;

Que le nombre total d'emplacement est donc de 128, soit 68 au sous-sol et 60 au rez-de-chaussée ;

Que l'immeuble compte 99 chambres, que le nombre d'emplacement est donc suffisant ;

Considérant de ce qui précède, que le projet respecte les critères du bon aménagement des lieux et s'intègre dans le contexte urbain environnant ;

Avis FAVORABLE à condition de :



- **Reculer au maximum les garde-corps de sécurité qui entourent la toiture pour qu'ils soient le moins visible possible ;**
- **Augmenter la hauteur du seuil de la baie au rez-de-chaussée entre les axes A et B pour que cette hauteur soit homogène sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article à l'article 5 du Titre IV du RRU en prévoyant une aire de rotation de 150 cm, en dehors du débattement de la porte d'entrée, avant le démarrage de la rampe de 7% donnant accès à la crèche et aux ascenseurs ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU.**



Demande / Aanvraag : **SP2022-1** :

PROJET DE CONTRAT DE RENOVATION URBAINE 7 « AUTOUR DE LA GARE DU MIDI »

+ RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES / PROJET DE CONTRAT DE RENOVATION URBAINE 7
« AUTOUR DE LA GARE DU MIDI »

+ RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Avenue Fonsny

Demandeur / Aanvrager : PERSPECTIVE.BRUSSELS (Thieffry)

N° dossier : SP2022-1 /

EXPOSE DU DOSSIER

1- CONTEXTE

Considérant que le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine 7 Autour de la Gare du Midi comprend la commune d'Anderlecht, de Saint-Gilles ainsi que la Ville de Bruxelles ; que d'autres outils de la revitalisation urbaine sont actifs dans et autour du périmètre (CRU 3 Gare de l'Ouest CRU 4 Avenue du Roi, CRU 5 Heyvaert-Poincaré, CQD Marolles, CQD Midi, CQD Wiels-sur-Senne, 2 contrats écoles) ;

Considérant les dossiers de projet de programme du CRU 7 Autour de la Gare du Midi et de rapport sur les incidences environnementales de celui-ci ;

Considérant que le que le périmètre du CRU est situé majoritairement en zones mixtes et résidentielles, ainsi qu'en zones d'équipements, de fortes mixités, administratives, ZEMU et en zones de chemin de fer au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre du CRU est identifié comme pôle de développement prioritaire présentant de grandes réserves foncières au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ; que ce dernier établit qu'une attention particulière doit être portée à la transformation de l'espace public autour de la gare ;

Considérant qu'il se situe également en zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne au PRDD ; que le plan décrit une nécessité de « reconversion du site de l'îlot des Deux Gares, et notamment les grandes parcelles réaffectées en Zones d'Entreprises en Milieu Urbain, en valorisant la présence à ciel ouvert de la Senne » ;

Considérant que le périmètre du CRU est repris en grande partie dans la maille 'Bruxelles-Midi' au plan Good Move ; que ce classement vise à apaiser l'intérieur du quartier du point de vue de la mobilité ; que l'esplanade de l'Europe, la place de la Constitution et l'avenue de Stalingrad y sont reprises en magistrales piétonnes ;

Considérant que le sud-est du périmètre du CRU est compris dans une zone inondable d'aléa faible à élevé, en raison de la topographie naturelle et la situation en fond de vallée de cette partie du territoire ;

Considérant que le périmètre du CRU se situe dans celui du PAD Midi, actuellement en cours d'approbation et de validation ;

Considérant que le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine « Autour de la Gare du Midi » inclut une partie du périmètre du Contrat de Quartier « Gare Habitante » ;

2-PROCÉDURE

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 24/11/2022, les courriers suivant sont arrivés au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s) et une hors délai

OBJET ET MOTIVATION : OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET ESPACES PUBLICS

GÉNÉRAL

Considérant que le PRDD et Good Move programment une diminution du stationnement en voirie de plus ou moins 25 % ; que le CRU devra répondre à cette recommandation en ce qui concerne la suppression du stationnement en voirie et viser à réduire l'emprise automobile au sein de l'espace public ;



Considérant que le PRDD, dans son « projet de ville » insiste sur la lutte contre le réchauffement climatique et notamment en promouvant une utilisation limitée de la voiture individuelle et la généralisation de véhicules propres ;

Considérant que l'axe 4 du PRDD (« Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal ») insiste sur les actions à mener afin de garantir un report modal massif vers les modes actifs ; que ces solutions visent à diminuer le taux de possession de voiture par ménage, favoriser la multimodalité pour les déplacements moyens et longs et notamment pour celles des usagers de la Région et limiter les nuisances et la dualisation sociale liées à la mobilité ;

Considérant que certains objectifs du CRU programment une reconfiguration de la circulation dans le périmètre ; qu'il serait opportun de réaliser une étude de mobilité, de stationnement, ou un plan de circulation cohérent et globale préalablement à la conception des projets ;

Considérant que la mise en place du CRU demande la prise en compte du contenu des plans et Vadémécums dont la Région s'est dotée en matière de mobilité ainsi que la prise en compte des multiples projets ayant trait à la mobilité et à l'espace public en cours de développement au sein ou à proximité du périmètre ;

Considérant que le PRDD, dans son « projet de ville » insiste sur le rôle des espaces verts dans le maintien et le renforcement de la biodiversité ;

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels (pelouses, arbres, plantations, pièces d'eau, ...) ; que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine ;

Considérant que certaines opérations mentionnent la volonté d'intégrer une réflexion sur la gestion des eaux de pluie ; qu'au regard de la situation du périmètre du CRU (dans ou à proximité de zones d'aléa d'inondation faible à élevé), il est nécessaire que l'ensemble des projets puissent intégrer cette réflexion afin d'infiltrer ou utiliser ces eaux là où elles tombent ;

Considérant que certains de ces objectifs rencontrent les politiques régionales en matière de mobilité, de sécurisation des modes actifs, de l'accessibilité PMR ; qu'il y a lieu d'assurer l'accessibilité de l'espace public pour tout usager ;

Considérant que le programme participe à la revitalisation sociale, participe de la convivialité des espaces publics, à l'amélioration de la qualité environnementale du cadre bâti et non bâti, la création d'espaces verts et participe à l'amélioration des déplacements des modes actifs ;

Considérant que les aménagements proposés devront se conformer aux objectifs et plans régionaux (PRAS, PRDD, Good Move, ...) ;

Considérant que le présent avis ne dispense pas le fonctionnaire délégué d'émettre son avis sur chaque demande de permis d'urbanisme introduite afin d'assurer le bon respect des plans, des recommandations et des règlements régionaux ;

VOLET 01 : ESPLANADE DE L'EUROPE ET SES ALENTOURS

1.1 Activation, piétonisation et végétalisation de l'Esplanade de l'Europe

Considérant que le périmètre du projet est compris en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant qu'il ressort du constat que l'Esplanade de l'Europe est actuellement un vaste espace public minéral et dysfonctionnel, non utilisé la plupart du temps ; qu'il est entouré de façades non activées ; qu'elle est bordée par un trafic de transit important dans sa partie Nord ;

Considérant que le quartier, densément habité, manque d'espaces publics de qualité et végétalisés ;

Considérant la volonté du projet de piétoniser la voirie latérale nommée 'Esplanade de l'Europe' qui longe l'ensemble de l'Esplanade dans sa partie Nord ; que cette mesure permettrait d'élargir l'Esplanade au profit des modes actifs et de la végétalisation de l'espace public ;

Considérant que le projet tend à végétaliser et perméabiliser le revêtement sur un quart de la surface totale de l'Esplanade ; que la déminéralisation de l'espace public est positive au regard de l'axe 2 du PRDD qui préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, que ces options doivent être étudiées ;



Considérant que cette opération permet d'apporter une solution sur les problématiques des effets d'îlots de chaleur urbain comme le recommande l'axe 2 du PRDD en ce qu'il prévoit la plantation d'arbres sur un espace public minéral et dépourvu de zone d'ombre ;

Considérant que les surfaces pleine terre seront apposés sur les structures souterraines de transports ; qu'il serait intéressant de sélectionner des essences indigènes et adéquates dans un milieu minéralisé et pollué et dont le système racinaire est traçant ;

Considérant cependant, que les recommandations du rapport d'incidences environnementales mentionnent qu'il y a lieu de ne pas planter des espèces invasives ; que cependant, dans un paysage urbain fortement minéralisé, la plantation d'espèces invasives n'a pas de grand impact sur leur prolifération ;

Considérant que le marché du Midi a lieu une fois par semaine sur l'esplanade, ce qui permet une appropriation sociale de l'espace public ; qu'il y a lieu de tenir compte de ce paramètre lors du futur réaménagement ; qu'une attention particulière devra être portée à la préservation de la végétation pour éviter sa dégradation lors des marchés et son implantation doit être étudiée pour ne pas entraver la tenue du marché du Midi (disposition des échoppes et manœuvre d'arrivée et départ) ; qu'à cet égard, la végétalisation de près d'un quart de la surface paraît peu compatible avec la tenue du marché, et la gestion de la propreté publique ;

Considérant la situation du périmètre du CRU, il serait intéressant d'intégrer une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales sur le périmètre de l'esplanade pour viser au maximum à l'infiltration, la récupération et la réutilisation des eaux de pluies ; qu'il serait opportun de contacter le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement pour réfléchir à un projet exemplaire en matière de gestion des eaux afin de réduire les risques d'inondations aux abords de l'esplanade ;

Considérant l'étude hydrologique réalisée dans le cadre du CRU04 et prolongée sur le périmètre du CQD Midi, périmètre qui concerne celui du CRU07 ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'accessibilité aux véhicules de transports communs et de consulter les sociétés de transports en commun lors de l'élaboration du projet ;

1.2 Reprofilage et requalification de la rue couverte

Considérant que la rue couverte constitue un accès important à la gare du Midi ; qu'elle présente un profil assez particulier étant donné sa couverture basse ; qu'elle concentre de nombreux services de mobilité (taxis, bus, tramway) ; que la lisibilité de cet espace est faible en raison de la multiplication de marquages au sol et signalisations, du nombre important de bordures, trottoirs, barrières ;

Considérant que cette opération vise un reprofilage et une requalification complète de la rue couverte ; que cette dernière devient un parvis aménagé de plain-pied ;

Considérant que les terminus des bus, ainsi que la gare de taxis, sont déplacés en dehors de la rue couverte, donnant la priorité aux déplacements des modes actifs ;

Considérant que le projet prévoit un éclairage sobre ; que les luminaires doivent être implantés de façon à garantir une bonne clarté de l'espace, et ainsi la sécurité des usagers ;

Considérant que les opérations 4.2 et 4.3 visent à offrir des solutions pour accompagner les personnes sans-abris ; que ces opérations répondent en parallèle à la présente opération ;

Considérant que le programme prévoit l'activation des façades donnant sur la rue couverte, par l'implantation de cellules commerciales réorientées vers l'espace public ; qu'il serait intéressant de maximiser les réflexions sur le contrôle social et sur la sécurité d'un espace fermé et peu visible afin de le rendre le plus attractif et sécurisant possible de jour comme de nuit ;

Considérant que le mobilier, les marquages au sol et l'ensemble des options d'aménagements doivent être choisis afin de proposer un espace clair, lisible et qualitatif ;

Considérant que compte tenu de la multiplicité des intervenants sur cette artère il est primordial de disposer d'un porteur de projet clairement identifié – qu'à ce titre le porteur « Région » est trop vague ;

1.3 Etude de faisabilité programmatique, technique et financière sur les quadrilatères

Considérant que la jonction Nord-Midi mise en service en 1952 a généré de vastes espaces sous les voies ferrées, appelés 'quadrilatères' ; qu'ils sont aujourd'hui non affectés et laissés à l'abandon ; que les nuisances sonores et vibratoires y sont importantes ; et que les possibilités d'éclairage naturel sont limitées ; qu'une population fragilisée trouve refuge dans les interstices et espaces couverts, et ce dans de très mauvaises conditions de salubrité ;



Considérant que ces espaces se situent en-dessous de la plus importante jonction ferroviaire du pays ;

Considérant que ces espaces présentent des qualités patrimoniales tant au niveau structurelles (colonnes) qu'au niveau spatial ;

Considérant que ces quadrilatères devront être documentés et qu'il y aura lieu de tenir compte de leurs caractéristiques patrimoniales lors de toute définition de projet ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une étude de faisabilité programmatique, technique et financière, au terme de laquelle il est notamment attendu des éléments précis qui pourront être intégrés en partie dans l'appel à projet en vue d'une réaffectation des quadrilatères :

- des clarifications sur les impacts budgétaires et financiers de l'occupation tout ou partie des quadrilatères (coût de la viabilisation, des aménagements, ...) ;
- des clarifications sur les besoins techniques de sécurisation et viabilisation de l'espace ;
- des clarifications sur les orientations programmatiques pressenties dans le présent CRU ;

1.4 A Pôle sport dans le petit quadrilatère

Considérant que le petit quadrilatère présente des surfaces non exploitées particulièrement importantes, qu'il s'agit de 7.000 m² répartis sur deux niveaux ; que ces surfaces sont en attente d'affectation depuis plus de 20 ans ;

Considérant que le projet a pour but de développer un pôle sportif de grande envergure qui puisse rayonner sur le quartier et ses alentours ;

Considérant que la grande disponibilité en surfaces et les contraintes du lieu (sous les voies ferrées, nuisances sonores et vibratoires) semblent convenir à des activités de type skate-park, salle de bloc, salle de parkour ; que ces propositions devront être testées, analysées et affinées dans le cadre de l'étude de faisabilité programmatique (cf. opération 1.3) ;

Considérant que le réaménagement du petit quadrilatère est une opportunité pour offrir des fonctions urbaines utiles au quartier et ses alentours et devenir l'un des maillons de l'amélioration des conditions de vie dans ces quartiers ;

Considérant qu'il apparait que l'espace sous les quadrilatères pourraient accueillir en marché couvert plutôt qu'en pôle de sport ;

Que cette affectation de marché couvert rejoint également un besoin d'intérêt général et vise un public plus large et serait complémentaire au marché du midi ;

Que cette affectation de marché couvert est donc à privilégier ;

Considérant néanmoins que la commune de Saint-Gilles souhaite le maintien de la programmation du petit quadrilatère en pôle sport, que celle-ci a fait l'objet de négociations et d'un accord de toutes les parties, ainsi que d'un appel à idées, que le pôle sport est sorti comme la programmation la plus réaliste et pertinente ;

Considérant qu'un pôle sport de type skatepark, salle de bloc et salle de parkour permettrait de s'adapter au mieux aux contraintes des lieux (nuisances vibratoires et sonores) et offrirait une meilleure activation de ce rez-de-chaussée (interaction avec l'espace public, horaires d'ouverture...) ;

1.4B Toilettes, douches et laverie publique à vocation sociale dans le petit quadrilatère

Considérant que le quartier de la gare du Midi draine de nombreux publics (habitants, navetteurs, travailleurs et SDF) ; que les études révèlent un manque structurel en équipements sanitaires et notamment en toilettes publiques gratuites, en particulier à destination des personnes vivant dans la rue ;

Considérant que le projet vise à développer un équipement de toilettes, douches et lavoirs publics à vocation sociale ; que cet équipement s'inscrit en complément d'autres affectations (cf. opération 1.4) ; que c'est ± 15% du bâtiment qui peut être affecté à cette infrastructure ;

Considérant que l'organisation de ce lieu doit être affinée dans le cadre de l'étude de faisabilité programmatique ; que cette dernière doit définir le mode de fonctionnement de ce pôle, cibler les besoins en concertation avec les ASBLs travaillant avec les sans-abris vivant dans le quartier, préciser le mode de gestion du lieu ;

1.5 Centre d'hébergement et accueil de jour pour les MENA



Considérant que dans le quartier de la gare du Midi, les autorités et associations signalent la présence de plus en plus marquée de Mineurs Non Accompagnés (MENA) en errance ; que ceux-ci très peu pris en charge et encadrés étant donné la nouveauté de la situation ; qu'ils sont concernés par des problématiques de consommation de drogues dures qui accentuent encore davantage les difficultés d'encadrement ;

Considérant que le projet consiste à développer une structure d'hébergement et d'accueil de jour pour les MENA ; que le rez-de-chaussée accueillera une antenne où les MENA vivant en rue pourront venir chercher informations, accueil et différents services ;

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est un préalable à la réussite de l'opération ;

1.6 Amélioration des espaces publics suite aux excavations du chantier métro 3

Considérant que le chantier du métro 3 a des impacts très importants en surface ; que les boulevards Jamar et du Midi, l'avenue Stalingrad ont été excavées depuis 2020 ; que le recouvrement de l'espace public est possible à partir de 2024 ; que sur l'avenue de Stalingrad (voirie communale) un projet de réaménagement est en cours d'instruction ; que sur les boulevards (voiries régionales) un aménagement doit encore être défini ;

Considérant l'organisation de la Foire du Midi ;

Considérant que le projet vise à une amélioration substantielle de la qualité de l'espace public, qui soit convivial, confortable et apaisé ;

Considérant qu'il prévoit une continuité cyclo piétonne notamment en ce qui concerne la traversée de la petite ceinture et la mise en œuvre de la stratégie Good Move, ainsi qu'une végétalisation de l'espace public ;

Considérant que le projet vise à améliorer la lisibilité de l'espace public, par une mise en plain-pied, et une rationalisation du mobilier urbain ;

Considérant que la cohérence des interventions sur les voiries régionales et communales doit être garantie ; Considérant la situation du périmètre du CRU, il serait intéressant d'intégrer une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales sur le périmètre du chantier du métro 3 pour viser au maximum à l'infiltration, la récupération et la réutilisation des eaux de pluies ; qu'il serait opportun de contacter le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'une étude sur les capacités du stationnement dans le périmètre du CRU serait opportun, afin de dégager des solutions dans le cas d'une éventuelle compensation à offrir ;

VOLET 02 : CŒUR DE GARE

2.1-A Place Victor Horta. Amélioration de lien avec l'Esplanade de l'Europe

Considérant que la place Victor Horta est implantée entre le bâtiment de la gare du Midi et l'immeuble de bureau de l'ONSS ; qu'elle est longue de 250 mètres pour 36 mètres de large ; qu'elle se trouve dans un bon état général ; Considérant que la façade commerciale de la gare est tournée vers une galerie intérieure avec peu d'ouverture sur la place Victor Horta ; que la place est de ce fait très peu animée ;

Considérant que deux voies de service longent les bâtiments ; que chaque extrémité est marquée par la présence des trémies d'accès du parking public en sous-sol Q-Park ; que les modes actifs ne peuvent utiliser qu'une portion très limitée de la largeur disponible ; que le reste est dévolu à des fonctions routières, techniques et/ou de stationnements ;

Considérant que la lecture de la place est rendue difficile par la multiplication des bordures, panneaux, potelets, barrières ;

Considérant que le projet consiste en un réaménagement de l'articulation entre l'Esplanade de l'Europe et la place Victor Horta ; que l'objectif principal est de créer une connexion entre les espaces publics de la gare du Midi et de renforcer les continuités cyclo-piétonnes ; que les aménagements viseront à déminéraliser cet espace et d'assurer des continuités larges et confortables, que ces options doivent être étudiées de manière approfondie ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'article 11 du Titre VII du RRU pour le placement de parkings vélos ; que les parking vélo qui se situent aux abords des gares doivent être couverts à au moins 50% de l'offre ;

Considérant le projet de parking vélo dans le « grand quadrilatère » ;

Considérant que le projet implique le déplacement de la station taxis sur la contre-allée Ernest Blérot, ainsi que le déplacement de l'accès du parking Q-Park ; que ces deux déplacements permettent de limiter l'emprise du tronçon de la rue Ernest Blérot entre le bâtiment ONSS et l'îlot Move-Hub ; que la récupération de ces espaces profiterait aux modes actifs et à la végétalisation ;



Considérant que sur la place Horta des hypothèses d'extension du marché du Midi ont été formulées ; qu'il faudra en tenir compte dans le cadre du réaménagement de l'articulation entre Horta et l'Esplanade ;

2.1-B Place Victor Horta. Création d'une bande cyclo-piétonne latérale

Considérant que le lien entre la gare et la place se résume à une large voirie aménagée sur la place Victor Horta elle-même ; que cet aménagement présente l'avantage de pouvoir assurer les livraisons ;

Considérant qu'actuellement la division spatiale de cet espace minéral ne permet pas la lisibilité claire de l'espace public ; que la présence en nombre d'un mobilier urbain superflu coupe le lien entre la gare et son espace public ;

Considérant que l'empreinte automobile du stationnement crée une rupture du paysage de la gare et de la place ; que l'usage par les piétons et vélos de cet axe n'est ni convivial, ni confortable ;

Considérant que le projet vise à réaménager la voirie longeant le bâtiment de la gare ; que ce réaménagement a pour ambition de simplifier et clarifier le langage de l'espace public pour favoriser les déplacements des modes actifs ;

Considérant qu'il y a lieu de prêter attention à la sortie du parking souterrain et de la requalifier en veillant à son accessibilité (accessibilité physique de son entrée, servitude, ...) si elle vient à être déplacée ;

Considérant la drop zone réservée aux corps diplomatique et la fonction internationale de la Gare du Midi ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que la présence des vélos ne mette pas en péril la sécurité des piétons ;

Considérant le plan d'évacuation de la Gare du Midi ;

2.1-C Place Victor Horta. Création du lien avec la rue de l'Instruction et la rue de France

Considérant que le lien entre la rue de France / rue de l'Instruction / arrière de gare et la place Victor Horta est de faible qualité, aménagé suivant une logique de desserte automobile ; que l'espace public est encombré visuellement par la présence de nombreux panneaux de signalisation, potelets, barrières, etc. ; que les modes actifs ne disposent pas d'un espace libre suffisant ;

Considérant que le projet vise à améliorer l'articulation entre la place Victor Horta et les rues de l'Instruction et de France ;

Considérant que le projet prévoit une réduction de l'emprise de la trémie du parking via la suppression des bandes de circulation et des stationnements latéraux ; que les trottoirs sont élargis ; que le mobilier urbain est rationalisé ; qu'une végétalisation ponctuelle est prévue ;

Considérant que le projet a pour effet positif d'améliorer le confort des habitants du quartier et des usagers de la gare en proposant des espaces publics apaisés et conviviaux ;

Considérant que la rue de France et la Place Victor Horta démontrent la présence d'espaces résiduels (îlots directionnels, trottoirs inutilisés, ...) ; qu'il serait intéressant d'intégrer une réflexion sur l'ensemble de ces espaces afin de dégager des solutions pour permettre leur utilisation par les modes actifs ou au profit de la végétalisation ;

2.2 Rue de l'Instruction. Amélioration du profil de la voirie

Considérant que la rue de l'Instruction est une voirie large à trois voies, avec des places de stationnement longitudinales des deux côtés ; que cette rue est principalement utilisée pour le trafic de transit (en lien avec les activités de la gare) et par les bus internationaux ; que des remontées de files sont constatées pouvant bloquer le carrefour avec la rue des Vétérinaires ;

Considérant que les trottoirs sont généreux mais peu aménagés et végétalisés ; que l'aménagement de l'entrée de la gare est très complexe et peu lisible ; que la bande cyclable est matérialisée par un marquage au sol sur le trottoir ; que la rue de l'Instruction est 'piéton Plus' dans la spécialisation multimodale (SMV) de 'Good Move' ;

Considérant que le projet ne vise pas un réaménagement de façade à façade mais des interventions ponctuelles de réaménagement de l'espace public ; que ces nouveaux aménagements se basent entre autres sur la rationalisation de la place occupée par la voiture et une meilleure hiérarchisation des axes conformément aux objectifs du plan 'Good Move' ; qu'il est prévu de déminéraliser et végétaliser autant que possible pour sortir de la logique d'aménagements routiers ;

Considérant que la rue de l'Instruction démontre la présence d'espaces résiduels (trottoirs scindés et inutilisés, hétérogénéité des matériaux, ...) ; qu'il serait intéressant d'intégrer une réflexion sur l'ensemble de ces espaces afin de dégager des solutions pour permettre leur utilisation plus efficace par les modes actifs ou au profit de la végétalisation ;



2.3-A Rue Bara. Amélioration de deux traversées Est-Ouest

Considérant que le tronçon de la rue Bara, compris entre la place Bara et la rue de l'Instruction, est une voirie large à deux bandes de circulation dans chaque sens ; que des vitesses excessives sont constatées ; que la rue est inscrite au réseau 'Auto plus' dans la SMV de Goodmove ; que les carrefours avec les rues Rossini et de l'Instruction sont dangereux pour les piétons ;

Considérant que le projet consiste à réaménager la rue Bara au niveau des carrefours Rossini et Instruction ; que cette opération permet de sécuriser ces traversées pour les usagers faibles et de ralentir les vitesses du trafic des véhicules motorisés ;

Considérant que cette opération répond à l'axe 2 du PRDD en ce qu'il prévoit de végétaliser l'espace public dominé par la présence de revêtement minéraux ;

Considérant que cette opération répond aux ambitions de Goodmove en ce qu'il prévoit de rééquilibrer l'espace public au profit des modes actifs ;

Considérant cependant, que les recommandations du rapport d'incidences environnementales mentionnent qu'il y a lieu de ne pas planter des espèces invasives ; que cependant, dans un paysage urbain fortement minéralisé, la plantation d'espèces invasives n'a pas de grand impact sur la prolifération de ce type d'essences ;

2.3-B Rue Bara. Amélioration de la contre-allée Ernest Blérot

Considérant que la contre-allée Ernest Blérot est aménagée exclusivement pour la voiture avec du stationnement longitudinal ; qu'elle est destinée à terme à accueillir une station taxi importante ; que les trottoirs sont étroits ;

Considérant que l'opération vise à élargir les trottoirs voire créer un espace partagé de plain-pied ; que cette approche permet de redéfinir le rapport entre le bâtiment ONSS et son espace public ;

Considérant que l'intégration d'une station taxi accessible via la traversée du bâtiment ONSS (atrium central) peut redynamiser cette zone aujourd'hui considérée comme un « angle mort » du quartier, une zone arrière non affectée ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'accessibilité aux transports en commun et de consulter les sociétés de transports en commun lors de l'élaboration du projet ;

2.4 Rue de France. Amélioration du profil de la voirie

Considérant que la rue de France est utilisée pour la desserte de la gare, par les usagers de différentes compagnies de bus, les taxis et comme by-pass de rue Bara ; que le trafic de transit y est très intense ; que l'espace public est occupé majoritairement par des véhicules automobiles (en circulation ou stationnement) ;

Considérant que la rue de France est incluse dans la maille 'Bruxelles-Midi' en 'Vélo Plus' au plan 'Good Move' ;

Considérant que le projet prévoit une mise à sens unique de la voirie dans le sens Bara > Vétérinaires ; que cette opération a comme impact positif de limiter le trafic de transit et offrir davantage de place aux modes actifs ;

Considérant, toutefois, que la mise à sens unique de la rue de France induira un report de trafic sur la rue Bara qui compte davantage de logements ;

Considérant que le projet entend végétaliser l'espace public, tout en mettant en place une gestion exemplaire des eaux pluviales ; que la présence cachée de la Senne peut être rendu manifeste à travers des dispositifs dispersés sur le linéaire de la voirie ;

Considérant que cette opération répond à l'axe 2 du PRDD en ce qu'il prévoit de végétaliser l'espace public dominé par la présence de revêtement minéraux et de gérer au mieux les eaux pluviales ;

Considérant que cette opération répond aux ambitions de Goodmove en ce qu'il prévoit de rééquilibrer l'espace public au profit des modes actifs ;

Considérant néanmoins que comme le fait remarquer le RIE, il s'agit de l'axe principal d'accès à la gare pour les cars et bus longues distances (navette aéroport Charleroi, navette de remplacement SNCB, etc.), qu'une réduction de gabarit de la voirie doit en tenir compte, ou proposer une option valable dans le périmètre direct de la gare ;

2.5-A Rue des Vétérinaires. Amélioration de la traversée cyclo-piétonne vers l'îlot des Deux Gares



Considérant que la rue des Vétérinaires est un axe reliant Saint-Gilles à Anderlecht perpendiculairement à la jonction ferroviaire ; qu'elle supporte une grosse charge de trafic provenant du ring et du boulevard Industriel ; que les deux carrefours (Vétérinaire/Bara et Vétérinaires/ Fonsny) sont identifiés comme des zones à concentration d'accidents ;

Considérant qu'elle est reprise en tant que 'voiture confort' et 'vélo plus' au plan 'Good Move' ;

Considérant que le projet consiste à rendre plus confortable la traversée entre la rue de France et l'entrée du futur parc des Deux Gares (espace actuellement occupé par une pompe à essence, le bâtiment Infrabel collé au chemin de fer et un car-wash) ; que cette traversée est stratégique pour la lisibilité de la relation entre les espaces urbains ainsi que les continuités physiques et conceptuelles ;

Considérant que le projet a pour objectif de rationaliser la place de la voiture dans l'espace public ; d'élargir les trottoirs et adapter l'angle de la rue des Vétérinaires et de la rue de France comme un espace dédié à l'avant-parc du futur parc des Deux Gares ; de rendre plus confortables les pistes vélos, planter des arbres et déminéraliser là où il est possible de le faire ;

Considérant que cette opération répond à l'axe 2 du PRDD en ce qu'il prévoit de végétaliser l'espace public dominé par la présence de revêtement minéraux et de gérer au mieux les eaux pluviales ;

Considérant que cette opération répond aux ambitions de Goodmove en ce qu'il prévoit de rééquilibrer l'espace public au profit des modes actifs et de la végétalisation ;

2.5-B Tunnels des Vétérinaires. Amélioration de la qualité des tunnels

Considérant que les tunnels des Vétérinaires s'inscrivent dans la continuité de la rue des Vétérinaires sous les voies ferrées ;

Considérant que le tunnel principal comporte 3 bandes de circulation ; qu'une piste cyclable est présente dans chaque sens de circulation et séparée du trafic par des blocs New Jersey ; que les trottoirs de part et d'autre des voies de circulation sont très peu larges ; qu'en raison du faible éclairage, du bruit et de la pollution, les déplacements des modes actifs sont inconfortables ;

Considérant que le tunnel secondaire de 4,5 mètres de large dédié aux modes actifs est aménagé parallèlement au tunnel routier mais il est peu utilisé à cause d'une perception générale d'insécurité là aussi consécutive à des aménagements de mauvaise qualité (éclairage notamment) ;

Considérant que cette opération répond aux ambitions de Goodmove en ce qu'il prévoit d'améliorer le confort pour les modes actifs ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir non seulement une activation de cet espace le jour, mais également la nuit pour améliorer le contrôle social de cet espace fermé et moins visible ;

VOLET 03 : LE PARC DES DEUX GARES

3.1 Entrée du parc côté rue des Vétérinaires : Opérations préliminaires de démolition et de dépollution

Considérant que l'îlot des Deux Gares a la particularité d'être le point d'entrée de la Senne dans le voûtement qui assure le passage de la rivière en infrastructure jusqu'au Nord de la Région ; qu'il est occupé actuellement par diverses infrastructures et bâtiments techniques ; que la tête de cet îlot se trouve en grande partie sur sol public avec une subdivision entre la commune d'Anderlecht, la SNCB et Infrabel ;

Considérant l'intention du CRU7 d'y réaliser un parc urbain propice à la déambulation le long des berges de la Senne ; qu'il est nécessaire de procéder à des opérations de démolition et de dépollution pour permettre l'aménagement dudit parc ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de l'accessibilité continue de ce parc et veiller à la création d'une connexion Est-Ouest ;

3.1-A Démolition du bâtiment Vivaqua

Considérant que le bâtiment Vivaqua se trouve au centre de la tête de l'îlot des Deux Gares ; qu'il contient le dégrilleur nécessaire à l'entrée de la Senne dans les deux pertuis, ainsi que des bureaux vétustes, des ateliers et une cabine haute tension ;



Considérant qu'il se situe à un endroit problématique pour le développement du parc des Deux Gares (goulot d'étranglement le long des berges de la Senne) ; qu'il doit en conséquence être déplacé ;

3.1-B Démolition du carwash du Midi

Considérant que le carwash s'implante sur une partie de l'îlot avec un parking associé ; que la minéralisation induite est maximale ; que cette parcelle est stratégique sur la reconfiguration de l'îlot en vue de l'aménagement en promenade végétalisée ;

Considérant que l'opération consiste à démolir le carwash ; que cette démolition va permettre de reconfigurer l'îlot et d'en faire une entrée du parc des Deux Gares ;

3.1-C Démolition et dépollution de la pompe à essence Shell Express

Considérant que la parcelle concernée par le projet appartient à la commune d'Anderlecht ; qu'elle accueille actuellement une pompe à essence Shell Express dont le contrat de location arrive à échéance ; qu'elle est stratégique pour la reconfiguration de la tête de l'îlot des Deux Gares ;

Considérant que le projet vise à démolir l'auvent de la station-service et le garage arrière ; qu'une dépollution du sol, avec notamment le démantèlement des cuves et l'assainissement des sols contaminés par ses activités, sera assuré par l'exploitant lui-même conformément au permis d'environnement qui lui a été délivré ;

3.1-D Dépollution des parcelles 432/03_ et 23/24/62

Considérant que la SNCB est propriétaire de 3 parcelles de la tête d'îlot des Deux Gares ; que ces dernières sont occupées par des parkings ; qu'il s'agit dès lors de zones presque entièrement imperméables ;

Considérant que des activités industrielles ont eu lieu par le passé ; qu'il est très vraisemblable que le sol de ces parcelles soit pollué ;

Considérant que le projet consiste à mener une opération de dépollution du sol de ces parcelles ;

3.2 Rénovation et extension potentielle du bâtiment d'angle de l'actuel station-service Shell

Considérant que la parcelle concernée par le projet appartient à la commune d'Anderlecht ; qu'elle accueille actuellement une pompe à essence Shell Express dont le contrat de location arrive à échéance ; qu'elle est stratégique pour la reconfiguration de la tête de l'îlot des Deux Gares ; qu'un bâtiment R+1 non affecté présente un intérêt certain avec notamment un arrondi à rue et un langage architectural propre au quartier du Midi puisqu'en briques de Fouquemberg ;

Considérant que le projet vise à rénover le bâtiment d'angle ; que ce dernier pourra accueillir un équipement assurant une connexion active entre la ville et le parc (exemples : Horeca, équipement de proximité, locaux des gardiens de parc) ; qu'il est nécessaire de veiller à la bonne coordination avec l'opération de dépollution du site (3.1 C) et d'aménagement du parc des 2 gares (3.5) ;

3.3 Prolongement de l'ouverture de la Senne

Considérant que la Senne coule à ciel ouvert au cœur de l'îlot des Deux Gares ; qu'elle rejoint deux pertuis à la hauteur du bâtiment Vivaqua à 100 mètres de la rue des Vétérinaires ; que les pertuis traversent un espace peu qualitatif et purement fonctionnel, occupé par une pompe à essence, un bâtiment technique d'Infrabel et un carwash ;

Considérant que le projet consiste à prolonger le tracé de la Senne à ciel ouvert jusqu'à la tête de l'îlot des Deux Gares, c'est-à-dire jusqu'au front de la rue des Vétérinaires ; que cette opération pourrait permettre le développement de la biodiversité et le maintien d'îlots de fraîcheur en ville ; que la qualité du cadre de vie en est augmentée ;

Considérant que des études techniques préalables sont nécessaires afin de cadrer l'intervention avec précision ; qu'une coordination entre Bruxelles Environnement et Vivaqua est une prérogative importante ;

Considérant que la volonté de revaloriser l'eau dans le paysage urbain au moyen de la reconnexion avec la Senne est intéressante et répond à l'axe 2 du PRDD, au plan Nature et au plans de la Gestion des eaux de pluie ; qu'il serait opportun de considérer cet espace comme une zone eau et d'intégrer des réflexions sur l'intégration de la biodiversité en adéquation avec celle-ci ;

3.4 Construction d'un bâtiment technique à l'entrée du parc des Deux Gares

Considérant que le prolongement de l'ouverture de la Senne entraîne la nécessité de réimplanter le bâtiment de Vivaqua contenant notamment le dégrilleur d'entrée de la rivière dans ses pertuis et les portes d'entrée de ces pertuis ;



Considérant que le projet consiste à construire un nouveau bâtiment technique accueillant un ensemble de fonction utile au bon fonctionnement de la zone ; que l'ensemble des éléments techniques sont rassemblés à l'intérieur, y compris un accès pour les camions ;

Considérant qu'il y a lieu, sur le plan architectural, de prévoir un bâtiment intégré à l'environnement du parc ainsi qu'une qualité stylistique ;

3.5 Aménagement de l'entrée du parc côté rue des Vétérinaires avec construction de deux passerelles

Considérant que l'îlot des Deux Gares est le point d'entrée de la Senne dans le voûtement qui permet le passage de la rivière en infrastructure jusqu'au Nord de la Région (pertuis) ; qu'à l'heure actuelle la partie de la Senne à ciel ouvert n'est pas valorisée ;

Considérant l'opération 3.5A qui vise à créer un nouveau parc urbain ;

Considérant que le projet concerne les aménagements paysagers nécessaires à la création de ce parc ; qu'il s'agit de :

- Déminéraliser l'espace ;
- Retrouver de la pleine terre ;
- Planter avec des arbres hautes tiges là où il est possible de le faire ;
- Équiper ce nouvel espace ouvert au public avec du mobilier urbain adapté.

Considérant que deux passerelles permettent le passage d'une berge à l'autre de la Senne ;

Considérant que quelques places de parkings sont à prévoir pour assurer les activités de Vivaqua et Infrabel ; qu'un accès carrossable est nécessaire aux activités d'Infrabel (maintenances) ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de mobilier urbain ; qu'il y a lieu de mener une réflexion sur la mutualisation du mobilier urbain pour éviter l'encombrement des espaces publics ;

Considérant que cette opération permettrait d'offrir un nouvel espace public verdurisé aux habitants des quartiers de la Gare du Midi ; que cette opération répond aux objectifs du Plan Nature et de l'axe 2 du PRDD en ce qu'il prévoit de déminéraliser ces espaces pour offrir des espaces perméables et plantés dans un quartier urbain minéralisé ;

3.6 Aménagement de la berge Sud de la Senne

Considérant que la Senne coule à ciel ouvert au sein de l'îlot des Deux Gares ; que les deux berges de la rivière sont très différentes tant par leur épaisseur que par leur qualité ; que la présente opération concerne la berge longeant la voie ferrée ;

Considérant que cet espace vert se compose de deux entités, à savoir le talus de la voie ferrée et une prairie plutôt ouverte et large ; que les berges de la rivière sont en béton ; que la Senne est en partie couverte par une végétation épaisse notamment dans le fond de la parcelle avec la présence d'arbres haute tige et d'une masse végétale dense ; que cet espace n'est pas accessible au public ;

Considérant que le projet vise à aménager les berges de la Senne et autoriser leur accès au public ; qu'il s'agit essentiellement d'y créer un cheminement et d'y implanter du mobilier urbain de manière ponctuelle ; que la perméabilité de la berge doit être préservée ; qu'une partie reste non accessible de manière à assurer le développement de la nature et de la biodiversité ;

Considérant que cette opération permet de renforcer la biodiversité et la nature en ville ;

3.7 Aménagement de la berge Nord de la Senne

Considérant que la Senne coule à ciel ouvert au sein de l'îlot des Deux Gares ; que les deux berges de la rivière sont très différentes tant par leur épaisseur que par leur qualité ; que la présente opération concerne la berge Nord ; Considérant que l'épaisseur de la berge est, pas endroit, limité par l'implantation de bâtiments ; qu'elle est traitée comme un espace résiduel de fond de parcelles ; qu'elle est bétonnée sur l'ensemble de la traversée de l'îlot et composée d'une végétation spontanée ;

Considérant que le projet vise à réaliser une promenade aménagée tout le long de la rivière sur la berge Nord de la Senne ; que l'opportunité de débétonner totalement ou partiellement les berges de Senne sera explorée et actée si les conditions le permettent ; qu'une passerelle en fin de parcours permet de passer d'un côté à l'autre de la berge afin d'assurer les circulations sur site ; que les aménagements visés sont assez minimalistes et mettent en valeur le site (simple cheminement traversant, perméabilité maximale, mobilier urbain adapté, système d'éclairage adapté...) ;



Considérant que la réalisation de cette partie du programme est dépendante de l'acquisition des terrains privés ou d'un accord dans le cadre d'une servitude ; que ce préalable est indispensable à la réalisation du parc et aux opérations connexes ; que cette opération est pourtant essentielle pour répondre aux constat mis en avant dans le CRU en ce qui concerne l'inscription du quartier dans un maillage bleu et vert ;

Considérant cependant, que cette opération nécessite le rachat d'une partie des parcelles privées ; que pour la faisabilité de cette opération il y a lieu de se concerter avec les propriétaires pour le rachat de ces parcelles préalablement au projet ;

Considérant que cette opération nécessite la suppression d'une partie des emplacements de parking ; que pour la faisabilité de cette opération il y a lieu de s'assurer que la suppression d'une partie du stationnement ne nuit pas aux besoins des bureaux, industries et activités productives ; que dans le cas d'incidences sur la suppression du stationnement, il y a lieu d'assurer un nombre suffisant d'emplacements pour les activités afin de ne pas reporter ce stationnement en voirie ;

3.8 Dépollutions et aménagements de la connexion du parc vers la rue des Deux gares (3.8A – 3.8B – 3.8C)

Considérant que pour assurer un bon usage des lieux et une bonne connexion avec le quartier, le parc des Deux Gares doit pouvoir être traversé ; qu'il est donc nécessaire d'assurer une connexion du parc vers la rue des Deux Gares ; qu'il existe trois possibilités de passage complémentaires ; qu'à terme, il ne s'agit pas de choisir entre l'une ou l'autre mais de réaliser les trois connexions et ainsi assurer la qualité de l'intégration du parc dans le quartier ;

Considérant que les trois connexions possibles sont déclinées dans les fiches suivantes sous forme de scénario ; que dans le cadre du CRU 7, il s'agit de financer une mission AMO globale pour l'ensemble des sous-fiches du projet 3.8 et de mettre en œuvre le meilleur scénario en fonction des opportunités se présentant dans le délai d'exécution et de mise en œuvre ;

Considérant que ces opérations nécessitent également le rachat de certaines parties des parcelles privées (3.8A – 3.8B – 3.8C) ; que pour la faisabilité de ces opérations il y a lieu de se concerter avec les propriétaires pour le rachat de ces parcelles préalablement au projet ;

Considérant que ces opérations nécessitent la suppression d'une partie des emplacements de parking (3.8A – 3.8B – 3.8C) ; que pour la faisabilité de ces opérations il y a lieu de s'assurer avec les entreprises et activités présentes que la suppression d'une partie du stationnement ne nuisent pas à leurs besoins ; que dans le cas d'incidences sur la suppression du stationnement, il y a lieu d'assurer un nombre suffisant d'emplacements pour les activités afin de ne pas reporter ce stationnement en voirie ;

Considérant qu'il y a lieu d'opter pour le scénario ayant le moins d'impacts sur les activités économiques afin de les préserver comme le recommande l'axe 3 du PRDD qui invite à mobiliser le territoire en faveur du développement de l'économie urbaine ;

3.8-A Aménagement de l'entrée du parc côté rue des Deux Gares

Considérant que l'îlot des Deux Gares a la particularité d'être le point d'entrée de la Senne dans le voûtement qui permet le passage de la rivière en infrastructure jusqu'au Nord de la Région (pertuis) ; que la Senne à ciel ouvert est présente sans être aucunement valorisée ; que l'entrée prévue du parc est large de 40 mètres par endroit en situation actuelle ;

Considérant que le projet ambitionne de retravailler l'accès et les liens entre la rue des Deux Gares et l'intérieur de l'îlot du même nom où la Senne coule à ciel ouvert ; qu'il s'agit de déminéraliser l'espace, retrouver de la pleine terre, planter avec des arbres hautes tiges là où il est possible de le faire, équiper ce nouvel espace ouvert au public avec du mobilier urbain adapté ; que le projet prévoit également un espace récréatif (plaine de jeux), des espaces de déambulation et des connexion à la fois à la tête de parc et aux berges de la Senne aménagées ;

Considérant cependant que cette entrée se trouve sur une parcelle privée, que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la réalisation du projet, que l'activité présente est pour l'instant préservée, qu'il y a donc lieu d'analyser les besoins en stationnement des activités présentes et de maintenir suffisamment d'emplacements pour assurer la pérennité de ces activités ; que le projet devra donc concilier les flux de voitures, piétons et autres mobilités douces ;

3.8-B Aménagement de la connexion centrale vers la rue des Deux Gares

Considérant que l'îlot des Deux Gares s'organise en longueur entre la rue des Deux Gares et les voies de chemin de fer ; qu'il est prévu d'opérationnaliser la création d'un nouveau parc prévu de longue date dans les stratégies régionales d'aménagement du territoire ; que ce parc s'organise autour de la Senne coulant à ciel ouvert ;

Considérant que la présente opération consiste à créer une nouvelle porosité entre le quartier et le parc à travers un passage public traversant des parcelles privées ;



Considérant cependant que cette entrée se trouve sur une parcelle privée, que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la réalisation du projet, que l'activité présente est pour l'instant préservée, qu'il y a donc lieu d'analyser les besoins en stationnement des activités présentes et de maintenir suffisamment d'emplacements pour assurer la pérennité de ces activités ; que le projet devra donc concilier les flux de voitures, piétons et autres mobilités douces ;

3.8-C Aménagement le long des voies de chemin de fer

Considérant que la présente opération concerne le prolongement du parc le long des voies ferrées vers le sud de l'îlot ; que le périmètre s'étend sur deux parcelles privées sur lesquelles des activités économiques sont actuellement implantées (BRICO et Proximus) ;

Considérant que l'épaisseur de la berge est, par endroit, limitée par l'implantation de bâtiments ; que le projet préconise de réserver 30 mètres de largeur à minima pour le parc à cet endroit ; que dans ce sens, le CRU s'écarte du projet de PAD ;

Considérant que l'implantation et le volume des futurs bâtiments devra être pensé de sorte que les ombres portées soient limitées sur la végétation du parc ainsi que des zones d'eau ;

Considérant que l'aménagement du reste du parc, l'acquisition et la dépollution de certaines parties des parcelles privées sont des opérations préalables nécessaires ;

3.9 Étude de faisabilité sur la traversée vers le site du Charroi

Considérant que le site du Charroi accueille actuellement un transformateur électrique et un site de Bruxelles Formation pour l'apprentissage de la conduite des camions ; que juste à côté de ces activités, la Senne coule à ciel ouvert et participe activement aux qualités paysagères de cette zone ;

Considérant que le potentiel de développement d'un parc d'envergure régional est fort étant donné la sous-utilisation du lieu, la configuration spatiale, le passage de la Senne dans cette zone et la maîtrise foncière publique ;

Considérant que Bruxelles Environnement va lancer une étude de faisabilité pour étudier avec précision les potentialités de développement d'un passage sous les voies ferrées pour relier physiquement le site des Deux Gares et celui du Charroi ; que ce projet est positif vu d'intégrer le parc des Deux Gares dans une stratégie à plus large échelle ;

ACTIONS DE COHÉSION SOCIÉTALE ET DE VIE COLLECTIVE

- 4.1 OCCUPATION TEMPORAIRE DE LA POMPE À ESSENCE DE L'ÎLOT DES DEUX GARES
- 4.2 OCCUPATION TEMPORAIRE DU PETIT QUADRILATÈRE PAR DES ASSOCIATIONS DE MARAUDE
- 4.3 ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS SANS-ABRIS
- 4.4 MARCHÉ DU MIDI AMÉLIORATION DE LA GESTION DES DÉCHETS ET LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE
- 4.5 APPEL À PROJETS COMMUNAUX
- 4.6 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE DU QUARTIER DU MIDI

OPÉRATIONS TRANSVERSALES

- 5.1 CENTRALE DE MARCHÉ POUR LES ÉTUDES SUR LES AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS AUTOUR DE LA GARE DU MIDI
- 5.2 ACQUISITIONS
- 5.3 REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DU CRU 7
- 5.4 RENFORCEMENT DU MAILLAGE JEUX

OPÉRATIONS ADDITIONNELLES

- Aménagements intérieurs de la halle dépôt

Considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du PRAS;

Considérant qu'il y a lieu de prêter une attention particulière aux valeurs patrimoniales des bâtiments ;

- Amélioration du front bâti avec la création de logements
-

Considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du PRAS pour les ZEMU ;

Considérant qu'il faut privilégier les rénovations/extensions/démolitions partielles plutôt que les démolitions/reconstructions, qu'il y a lieu de prêter une attention particulière aux valeurs patrimoniales des bâtiments ;

**Avis Favorable sous conditions :**

- **Urban.Brussels se réserve le droit d'émettre un avis sur les projets qui font l'objet d'une demande de permis afin de veiller au bon respect des plans, des recommandations et des règlements régionaux en vigueur ;**
- **Respecter le contenu des plans et Vadémécums dont la Région s'est dotée en matière de mobilité ainsi que la prise en compte des multiples projets ayant trait à la mobilité et à l'espace public en cours de développement au sein ou à proximité du périmètre ;**
- **S'assurer que les futurs projets d'espaces publics intègrent des réflexions sur la gestion des eaux pluviales, et contacter au besoin le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;**
- **Etablir une étude de mobilité préalablement à la création des nouveaux projets afin d'obtenir une vision cohérente de la mobilité au sein du quartier et se conformer aux recommandations de Goodmove et à la SMV des voiries et maintenir une cohérence sur l'ensemble de territoire sans impacter négativement le périmètre (report du stationnement hors voirie en voirie par exemple) ;**
- **Viser à une diminution d'au moins 20% du nombre d'emplacements de stationnement afin de répondre aux objectifs de la Région en ce qui concerne la suppression d'une partie du stationnement en voirie au profit des enjeux contemporains (mobilité douce, environnement, accessibilité, ...) ;**
- **S'assurer de l'accessibilité des transports en commun et consulter les sociétés de transports en commun lors l'élaboration des projets afin de garantir la vitesse commerciale des véhicules ;**
- **Respecter le COBAT, le RRU, le PRAS et la procédure d'obtention des permis d'urbanisme requis dans le cadre du développement des projets matériels tant au niveau des bâtiments que de l'espace public ;**
- **Documenter les espaces compris dans les quadrilatères et respecter leur valeur patrimoniale dans le cadre de l'étude de faisabilité ;**
- **Concernant l'opération 1.4A, privilégier l'aménagement d'un marché couvert plutôt qu'un pôle sportif, la commune de Saint-Gilles ne rejoignant toutefois pas cette condition ;**
- **Prêter une attention particulière aux valeurs patrimoniales des bâtiments existants ;**
- **Privilégier des rénovations/extensions plutôt que des démolitions/reconstructions ;**
- **Veiller à la compatibilité des aménagements avec le marché du Midi et son organisation (installation des maraîchers) ;**



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-109** : modifier la destination du commerce (caviste) à commerce et bar (caviste et bar à vin) avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer une tente solaire et une hotte / het wijzigen van de bestemming van de handel (wijnhandel) naar handel en bar (wijnhandel en bar) met kleine catering, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnetent en eek afzuigkap

Avenue des Villas 5

Demandeur / Aanvrager : MAGNA CASTA - S.R.L. (MARINO)

N° dossier : PU2022-109 / 13/AFD/1841304

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" approuvé en date du 04/07/1996

Zone de protection : /

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

application art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

art. 15 (Généralités)

art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (sopiraux)

art. 43 (Volets)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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 la demande vise à modifier la destination du commerce (caviste) à commerce et bar (caviste et bar à vin) avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer une tente solaire et une hotte et plus précisément :

- Ouvrir des baies internes ;
- Couvrir une partie de la cour ;
- Placer un caisson à volet ;
- Modifier les châssis de la façade à rue Garibaldi ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, une réclamation de 5 signataires a été introduite portant principalement sur l'interdiction dans l'acte de base d'installer un débit de boisson au rez-de-chaussée, les nuisances sonores générées par la hotte et la fréquentation de la cour, les nuisances olfactives et le passage de la buse de hotte devant une fenêtre au 1^{er} étage ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 08/11/2022 en l'attente d'obtenir des informations plus approfondies par rapport à l'activité projetée et sa compatibilité avec la copropriété ;

Considérant que les documents supplémentaires fournis permettent d'avoir une meilleure description de l'activité commerciale proposée et qu'il s'agit d'un espace de restauration proposant la consommation de vins qui sont également vendus à emporter ;

Considérant que ces documents font référence au point 14 de l'assemblée générale de la copropriété du 20/01/2020 (AG ACP) ayant autorisé avec la majorité absolue, après vote, que l'établissement dédié à la vente et à la consommation pouvait être ouvert au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que l'acte de base fourni autorise le changement de destination en Horeca mais interdit un débit de boisson que ce point a également été approuvé lors de l'assemblée générale du 20/01/2020 ;

Considérant que toute opposition à ce changement d'utilisation est soumis au droit des tiers ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les documents joints à l'appui de la plainte sont à certains égards contradictoires (acte de base autorisant un changement de destination en Horeca mais interdisant un débit de boisson, résolution acceptée en AG du 20/01/2020 pour l'ouverture d'un commerce de vin et d'un bar à vin au rez-de-chaussée) ;

Considérant que ce changement d'utilisation (petite restauration avec consommation sur place) doit être conforme aux dispositions de l'acte de base, que les éléments fournis suite au report d'avis ne permettent pas de clarifier la situation quant à cet aspect relevant du droit civil ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un pôle commercial orienté vers des commerces avec possibilité de consommer sur place et en liseré de noyau commercial au PRAS, que moyennant la prise de mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (isolation sonore, nuisances olfactives, bonne gestion des lieux, gestion des déchets...), ce type de commerce est compatible avec les fonctions principales de la zone ;

Considérant également que le type de produits proposés et l'activité commerciale orientée principalement vers la vente de vin sans consommation sur place tend à offrir des apaisements quant aux potentielles dérives de ce type d'activité ;

Considérant qu'une partie de la cour est couverte en vue d'agrandir l'espace sanitaire pour le commerce engendrant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car le volume est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle mais qu'une telle modification reste acceptable car le volume engendre peu d'impact par rapport aux logements situés aux étages supérieurs ;

Considérant que les ouvertures de baies intérieures permettent d'offrir une meilleure fonctionnalité des espaces intérieurs du commerce ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une hotte, que cette dernière est nécessaire à l'activité proposée, qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle trouve également place au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que le passage du conduit de cette hotte devant la fenêtre du 1^{er} étage est problématique ;

Considérant que la coupe fournie représente une sortie du conduit d'évacuation de cette hotte ayant une hauteur satisfaisante par rapport à la toiture de l'immeuble, limitant ainsi les potentielles nuisances olfactives au regard des propriétés voisines et est donc conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses (souches de cheminées – évacuations) ;

Considérant dès lors que les nuisances olfactives relevées dans les plaintes proviennent probablement de l'ouverture des fenêtres de la cuisine ;



Considérant que le caisson à volet ne s'intègre pas harmonieusement au caractère de l'immeuble car il présente une saillie trop importante par rapport au plan de la façade dérogeant ainsi à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme car la saillie est supérieure à 12cm, qu'il déroge pour la même raison à l'article 43 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il convient de l'intégrer au volume de la façade pour le rendre imperceptible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit aussi le placement d'une tente solaire pour la vitrine commerciale en dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme car sa saillie est également supérieure à 12cm, qu'elle déroge à l'article 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car elle masque une partie de la baie de la vitrine et qu'il convient donc de se conformer à ces articles en revoyant sa saillie, son positionnement et sa longueur en se limitant seulement à la largeur de baie de la vitrine ;

Considérant que les châssis du commerce ont été modifiés du côté de la rue Garibaldi, que les châssis dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car les divisions et matériaux ne respectent pas les caractéristiques d'origine et qu'il convient de les respecter strictement ;

Considérant que les deux baies des soupiroux de droite de la même façade ont été obturés en vue du placement de briques de verre translucides mais qu'une telle situation est en dérogation aux articles 15 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il convient de revenir aux caractéristiques d'origine pour les châssis de ses baies afin de se conformer à ces articles ;

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

- **Intégrer le caisson à volet au volume de la façade pour le rendre imperceptible depuis l'espace public ;**
- **Revoir le modèle, le positionnement et la longueur de la tente solaire pour se conformer à l'article 10 du RRU et à l'article 15 du RCUZ ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine des châssis pour les baies du rez-de-chaussée et des soupiroux de la façade rue Garibaldi pour se conformer aux articles 15, 19 et 2 du RCUZ ;**
- **Revoir le positionnement du conduit de la hotte de manière à ne pas passer devant une fenêtre ;**
- **Fournir les explications concernant les possibilités d'accord de la copropriété.**

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 (documents et plans modificatifs).

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-184** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen

Rue Defacqz 69

Demander / Aanvrager : Kimberley Finance - S.P.R.L. (Barmoin)

N° dossier : PU2022-184 / 13/AFD/1848514

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des 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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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



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

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

- Aménager un triplex 3 chambres
- Aménager un logement 2 chambres
- Aménager un duplex 4 chambres
- Créer un volume d'annexe
- Agrandir le volume de la travée principale au 1^{er} étage pour y aménager une salle à manger
- Créer une lucarne en façade arrière
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Démolir des murs porteurs
- Aménager une plateforme d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe de droite au 1^{er} étage (ancienne véranda)
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du nouveau volume d'annexe au 2^e étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur la crainte que le projet n'offre pas un cadre idéal pour le bien classé situé au n°71 de la rue Defacqz et dénature son contexte ;

Considérant également la plainte arrivée hors délais et portant sur le :

- Le fait que l'annexe d'origine de l'immeuble du n°71 ne se développait initialement que sur un étage, qu'il est prévu de revenir à cette situation d'origine en démolissant les étages et que le projet prévu vient s'implanter contre lesdits étages à démolir ;
- Les vues préjudiciables depuis la terrasse du 2^e étage vers l'intérieur de l'îlot ;
- L'absence d'informations quant aux solutions acoustiques prévues vers l'immeuble mitoyen du n°71 ;
- La surélévation trop importante de la façade arrière prévue dans le projet ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation et la soumission du dossier à la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), que cette dernière a remis un avis favorable conditionnel le 02/12/2022 ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans un îlot aux dimensions généreuses, qu'il est mitoyen au bien classé sis au n°71 (Hôtel Hankar) et qu'il est longé par un mur mitoyen conséquent ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale pour y aménager 3 logements, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements projetés sont de grande taille et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 3 logements de plusieurs chambres implique des modifications volumétriques et des travaux structurels importants ;

Considérant en effet que le projet prévoit de construire un volume d'annexe le long de l'imposant mur mitoyen du bien vers le n°71, que selon la note explicative et les plans, une structure indépendante sera créée de manière à s'assurer de ne pas porter atteinte à ce dernier (pas d'encastrement), que ces travaux structurels en autonomie vis-à-vis du bien classé sont de la responsabilité de l'architecte en charge du projet ;

Considérant que ce volume se déploie sur 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 niveaux) et ne présente pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet a été développé en prenant en compte le contexte urbanistique légal dans lequel il s'implante, que la rehausse de l'annexe du n°71 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que bien qu'une démolition des étages soit projetée par le propriétaire du bien, celle-ci n'a pas encore fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et ne peut pas être prise en considération pour la volumétrie projetée de la présente demande ;

Considérant qu'il est également prévu d'agrandir le volume de la travée principale au 1^{er} étage de 2,83 m afin de créer un volume de liaison avec l'annexe et d'y aménager une pièce de vie supplémentaire ;



Considérant toutefois que ce volume doit être détruit de manière à ne pas empiéter sur la verrière et maintenir l'éclairage naturel depuis celle-ci ;

Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière afin d'améliorer les normes d'habitabilité des combles, que celle-ci déroge à l'article 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse les 2/3 de la façade arrière, que sa volumétrie est toutefois excessive et porte atteinte à la typologie de la toiture;

Considérant qu'il est prévu de conserver un aéra le long des baies de la cage d'escaliers commune sur le même modèle que la maison Hankar pour permettre une certaine aération et éclairage de celle-ci ;

Considérant que la division implique des modifications au niveau de la cage d'escaliers commune, que l'accès à la cave est privatisé au profit du logement inférieur et que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service ;

Considérant qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que chaque logement possède un local de rangement privatif de taille réduite dans ce même espace ;

Considérant en effet que la privatisation du sous-sol est très importante et qu'il convient de prévoir des espaces de rangement en lieu et place de la buanderie et de la cave 03, et de ne pas cloisonner la pièce commune à l'avant (grand local commun vélos-poussettes et caves privatives dans la pièce centrale) ;

Considérant que le logement inférieur se déploie sur 3 niveaux (sous-sol arrière, rez-de-chaussée et entresol), qu'une grande partie du sous-sol (partie arrière) est privatisée pour y aménager une chambre ainsi qu'une salle de bain et un dressing, qu'une cour anglaise est projetée afin de créer un dégagement visuel et de garantir une chambre conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les pièces de séjour sont aménagées au bel étage dans les trois pièces en enfilade, qu'elles bénéficient d'un accès au jardin par le biais d'une passerelle surplombant la cour anglaise ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées dans le volume d'annexe, que les 2 niveaux sont reliés par une nouvelle circulation interne au logement, que ces 2 chambres bénéficient chacune d'une salle de bain privative ;

Considérant que ce logement ne présente pas de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m) pour la chambre au sous-sol, qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que le deuxième logement se déploie uniquement sur le 1^{er} étage, que les pièces de vie commune sont aménagées dans les 2 pièces en enfilade et dans le nouveau volume de liaison ;

Considérant que la chambre principale ainsi que sa salle de bain sont aménagées dans l'annexe et qu'une seconde chambre est aménagée dans la pièce latérale en façade avant, que cette dernière est très étroite et déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le sas y donnant accès ne peut être considéré comme superficie effective de la chambre ;

Considérant que cette pièce se prêterait idéalement à l'aménagement de la cuisine (travée de service) et permettrait de dégager les espaces de séjour ;

Considérant que le salon présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuses (3,64m) et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le troisième logement se déploie sur les 2^e et 3^e étages, que les pièces de vie sont aménagées dans les deux pièces en enfilade et qu'une petite chambre est également aménagée dans la pièce latérale en façade avant, que cette chambre soulève les mêmes remarques que celle de l'étage inférieur et que l'aménagement de la cuisine y serait plus opportun ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,47m) et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées au 3^e étage, qu'elles bénéficient toutes d'une salle de bain privative et qu'elles sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage bénéficie d'une terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que l'aménagement de cette terrasse nécessite un rehausse mitoyenne (n°67) de 1,90 afin de limiter les vues



préjudiciables pour le voisinage, que l'impact de cette rehausse sur le voisinage est toutefois limité et absorbé par le gabarit général du n° 71 ;

Considérant que le duplex supérieur a également accès à une terrasse aménagée sur la quasi-totalité du toit des annexes, qu'une rehausse mitoyenne de 1,90 m est également prévue, que cette dernière entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I dans le sens où elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, que cette terrasse engendre des vues préjudiciables au voisinage (situation en promontoire, profondeur, vues vers l'aéra du n° 71) ;

Considérant que le projet engendre la suppression d'éléments de décors intéressants (cheminées et manteaux de cheminées, moulures, portes intérieures, placement de faux plafonds...), que ceux-ci présentent un intérêt patrimonial et doivent être conservés ;

Considérant que l'isolation acoustique des logements n'est pas du ressort de l'urbanisme, que la demandeuse précise en séance que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art et qu'une attention y sera apportée ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sous réserve d'un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- Veiller au respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) pour la chambre du sous-sol ;
- Prévoir des espaces de rangement en lieu et place de la buanderie et de la cave 03, ne pas cloisonner la pièce commune à l'avant (grand local commun vélos-poussettes) et prévoir des caves privatives dans la pièce centrale pour chaque logement ;
- Supprimer la chambre 2 au 1^{er} étage et la chambre 4 au 2^e étage et y prévoir l'aménagement de la cuisine ;
- Conserver tous les éléments de décors intérieurs (cheminées, portes, moulures des plafonds, ...) ainsi que la verrière de l'entresol et fournir un reportage photographique intérieur complet précisant leur localisation et leur préservation ;
- Limiter le volume au 1^{er} étage de manière à ne pas empiéter sur la verrière et maintenir son éclairage naturel
- Supprimer la terrasse au 2^e étage ;
- Revoir et améliorer les proportions des baies en façade arrière dans un équilibre plus harmonieux entre pleins et vides ;
- Réduire la lucarne prévue en toiture arrière pour qu'elle s'intègre mieux à la typologie à versant de la toiture dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Proposer des moyens spécifiques pour améliorer l'acoustique entre le volume d'annexe et la maison Hankar ;
- Documenter les châssis de la façade avant, les conserver en plaçant un double vitrage si leur état le permet ou les remplacer à l'identique dans le cas contraire ;
- Réduire le nombre de fenêtres de toiture à 3, les aligner sur le rythme des travées des étages inférieurs et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
- Vérifier la présence d'une citerne d'eaux pluie et le cas échéant, l'indiquer sur les plans.

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 et proposition PEB).

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