



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 02 juillet 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 02 juli 2024

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. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Hanson

Patrimoine / Erfgoed : /

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. 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 PU2024-88 : modifier le volume par l'ajout d'une lucarne et d'une extension, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager un balcon / het wijzigen van het volume door een dakkapel en een uitbouw toe te voegen, de binneninrichtingen met structurele werken en de gevel en de inrichting van een balkon : Avenue des Villas 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Hugo Bonamin</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-108 : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et placer une pompe à chaleur / het wijzigen van de bestemming van het achterste gedeelte van de commerciële begane grond van winkel naar woning, de bestemming van het achter gebouw van opslagplaats naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het terreinprofiel en het plaatsen van een warmtepomp : Rue Berckmans 40</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Sébastien et Dominique MARANDON - ESPEEL 19/12/2023</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-307 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van volume en de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de la Filature 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Insula Properties - S.P.R.L. 09/01/2024</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-70 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume : Rue Alfred Cluysenaar 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MCA PROPERTIES (Lamarche)</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-71 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de inrichting van een terras : Rue Alfred Cluysenaar 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MCA PROPERTIES (LAMARCHE)</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-165 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van winkel naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue du Croissant 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Corneliu Nedelcu 23/01/2024</p>
Point 8. 12:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-79 : changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement et diviser le logement unifamilial des étages en 5 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het veranderen van de bestemming van de commerciële begane grond naar een woning en het verdelen van een eengezinswoning op de verdiepingen in</p>



	<p>5 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Russie 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Cataldo Giannone</p>
Point 9. 12:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-61 : modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en dakkapelen toevoegen : Chaussée de Charleroi 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.</p> <p>18/06/2024</p>
Point 10. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-81 : prolonger le logement du 3ème étage sous les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue Jean Robie 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alessandro Russo</p>
Point 11. 13:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2023-1 : Objet de la demande initiale/amendée: démolir des logements de fonction accessoires au chemin de fer, un immeuble de bureau et des hangars d'activité logistique, construire un immeuble de 6, 9 et 16 étages sur rez-de-chaussée avec 2 niveaux de parking pour installer un centre de contrôle du trafic ferroviaire et un bâtiment opérationnel / Onderwerp van de initiële/gewijzigde aanvraag: Slopen van de bedrijfshuisvesting van de spoorwegen, een kantoorgebouw en een logistiek gebouw bouwen van een gebouw van 6, 9 en 16 verdieping op gelijkvloers met 2 niveaus van ondergrondse parking om het controlecentrum voor het spoorverkeer en een operationeel gebouw van INFRABEL in onder te brengen : Rue de France 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : INFRABEL - S.A.</p>
Point 12. 13:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Construction d'un centre de contrôle du trafic ferroviaire et d'un bâtiment opérationnel / : Rue de France 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : INFRABEL - S.A.</p> <p>02/07/2024</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-88** : modifier le volume par l'ajout d'une lucarne et d'une extension, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager un balcon / het wijzigen van het volume door een dakkapel en een uitbouw toe te voegen, de binneninrichtingen met structurele werken en de gevel en de inrichting van een balkon

Avenue des Villas 31

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hugo Bonamin

N° dossier : PU2024-88 / 13/XFD/1943523

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.8 (wc)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »

art.19 (fenêtres et porte fenêtres)

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 (PU2023-100) portant sur la modification du volume de la maison unifamiliale et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, que ce permis a été notifié caduque en date du 14/12/2023 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier le volume par l'ajout d'une lucarne et d'une extension, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager un balcon et plus précisément :

- Construire une extension sur la toiture plate de l'annexe arrière au 1^{er} étage ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un balcon au 1^{er} étage ;
- Modifier les châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le WC aménagé au rez-de-chaussée s'ouvre sur ses deux côtés latéraux, que l'ouverture de gauche débouche directement dans le séjour en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la construction d'une extension au 1^{er} étage vise à pouvoir offrir 2 chambres et un atelier à la maison unifamiliale au 1^{er} étage ;

Considérant que la note explicative fournie précise que les 2^e et 3^e étages accueillent un studio pour les invités, la famille et des locations temporaires, qu'il y aura lieu de s'assurer du maintien du caractère unifamilial de l'immeuble et de ne pas y prévoir de logement indépendant ;

Considérant que, bien que conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et que venant s'accoler à un mur mitoyen de grande hauteur, l'extension projetée condamne le dégagement visuel et l'éclairage direct et dont la pièce centrale bénéficiait ;

Considérant qu'une verrière est aménagée dans le couloir d'accès donnant à la pièce centrale, qu'il s'agit toutefois d'une lumière indirecte ne donnant pas directement sur l'espace de chambre ;

Considérant dès lors que l'extension est envisageable mais que le programme projeté (2 chambres + atelier+ étage pouvant accueillir des invités) est trop chargé et peu adapté à la configuration des lieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser l'augmentation volumétrique de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux pluviales, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive au-dessus de l'annexe à construire serait bienvenue ;

Considérant que le balcon prévu en façade arrière au 1^{er} étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son emprise très limitée et son implantation à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche permet de limiter son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante à distance des limites mitoyennes, que cette configuration lui confère une intégration satisfaisante, que cette construction permet d'aménager une pièce de vie supplémentaire en mezzanine ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne permettrait de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenu ;

Considérant que la façade est inchangée, que la teinte des doubles cadres des châssis du rez-de-chaussée a été modifiée, que, bien que cette situation semble très ancienne, cette modification a induit une dérogation à l'article 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu d'uniformiser la teinte des châssis ;

Considérant que le dessin des ferronneries de la façade avant est sommaire, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien des éléments d'origine ;

Considérant que la terrasse n'est pas représentée sur le plan d'implantation, que son ampleur semble importante, qu'il y a lieu d'indiquer clairement son emprise afin de s'assurer du respect de l'article 13 du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la présence d'un arbre à haute tige dans le fond de la parcelle, qu'il y aura lieu de lui offrir l'entretien nécessaire afin de garantir sa préservation ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;



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

- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière gauche ;
- Prévoir une teinte identique à celle du reste des menuiseries pour les doubles cadres des châssis du rez-de-chaussée ;
- Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;
- Ne pas prévoir de local habitable dans la pièce centrale au 1^{er} étage et revoir les aménagements en conséquence ;
- Maintenir les ferronneries d'origine de la façade avant ;
- Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble (pas de logement indépendant ou d'unité locative de courte durée aux deux derniers étages) ;
- Représenter la terrasse sur le plan d'implantation et se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-108** : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et placer une pompe à chaleur / het wijzigen van de bestemming van het achterste gedeelte van de commerciële begane grond van winkel naar woning, de bestemming van het achter gebouw van opslagplaats naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het terreinprofiel en het plaatsen van een warmtepomp

Rue Berckmans 40

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Sébastien et Dominique MARANDON - ESPEEL

N° dossier : PU2023-108 / 13/AFD/1903570

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, magasin au rez-de-chaussée et 2 logements de 2 chambres aux étages dans le bâtiment avant, dépôt lié au magasin dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, étendre le logement au sous-sol, et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain et plus précisément :

- Démolir et reconstruire le volume de véranda existant à l'arrière du bâtiment principal ;
- Excaver une partie du jardin attenante à la construction principale ;



- Reprendre en sous-œuvre les fondations de la véranda afin d'agrandir la surface du sous-sol ;
- Ouvrir des baies au sous-sol ;
- Aménager une chambre avec salle de douche, dressing, hall et WC au sous-sol ;
- Comblant la trémie existante de l'escalier reliant le sous-sol à la véranda ;
- Créer deux trémies pour un escalier privatif reliant le sous-sol, le hall d'entrée du logement du rez-de-chaussée et la chambre à l'entresol ;
- Agrandir la baie en façade arrière de cette chambre ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 19/12/2023 libellé comme suit :

...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant l'historique des compteurs fourni par Sibelga, distinguant le rez-de-chaussée avant et le rez-de-chaussée arrière depuis 1996 comme témoignage de la division du rez-de-chaussée en deux unités distinctes, que ces éléments ne permettent toutefois pas d'avaliser la configuration du logement et les travaux structurels réalisés ;

Considérant également que le logement ne respectait pas certaines normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairement), ni du Règlement régional d'urbanisme actuel ;

Considérant que la construction de la véranda apparaît déjà dans les vues aériennes de 1996, que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, son incidence est réduite dès lors que sa mise en œuvre n'a nécessité qu'une légère hausse des murs de clôture mitoyens entre lesquels elle s'implante ;

Considérant que cette construction contribue à améliorer les conditions d'habitabilité du logement (2 chambres) projeté en permettant d'y aménager une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse ;

Considérant cependant qu'il est prévu de la démolir et de la reconstruire, que cette véranda déroge en l'état et sur près de la moitié de sa surface, à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration nuit à son habitabilité, qu'il y aurait lieu de retrouver une hauteur sous plafond minimale de 2m50 sur toute son emprise ;

Considérant que les travaux d'excavation du jardin, de reprise en sous-œuvre des fondations de la véranda et d'ouverture de baies au sous-sol permettent d'y aménager une chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création de paliers végétalisés vers le jardin permet d'offrir un dégagement visuel à la chambre tout en maintenant des surfaces de jardin perméables ;

Considérant qu'une deuxième chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme est aménagée à l'entresol, que celle-ci dispose d'un escalier d'accès depuis le hall d'entrée de l'appartement permettant de préserver une certaine intimité ;

Considérant qu'une large baie est créée en façade arrière afin de lui offrir un apport en éclairement naturel généreux ;

Considérant que la création d'un troisième logement de 2 chambres est acceptable en ce qu'il présente des aménagements qualitatifs, permet d'accueillir une famille avec enfant et dispose de l'accès à un vaste espace de jardin ;

Considérant l'absence d'information quant à la destination du bâtiment arrière, auparavant lié au commerce, qu'il y a lieu d'y apporter des précisions dès lors que son accès n'est plus possible depuis la surface commerciale ;

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

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

- **se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la véranda ;**
- **préciser l'utilisation du bâtiment arrière et l'intégrer à l'objet de la demande en en fournissant les plans, coupes et - élévations ;**
- **se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**



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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 10/04/2024 en application de l'article 191 du CoBAT, que celui-ci nécessite de repasser par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et placer une pompe à chaleur et plus précisément :

- Changer partiellement la destination du magasin du rez-de-chaussée en logement ;
- Changer la destination de l'entrepôt du bâtiment arrière en local accessoire au logement du rez-de-chaussée ;
- Etendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- Agrandir la baie de l'annexe au sous-sol ;
- Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Creuser une cour anglaise en gradins vers dans le jardin ;
- Placer une pompe à chaleur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la commission de concertation du 19/12/2023 conditionnait l'octroi du permis d'urbanisme moyennant le respect de l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond des espaces de séjour à l'intérieur de la véranda, qu'il est dès lors prévu de démolir et reconstruire ce volume afin de s'y conformer ;

Considérant que la reconstruction de la véranda déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite dès lors de repasser par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la volumétrie projetée engendre une légère rehausse du mur mitoyen avec la parcelle du n°42 de la rue, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse mitoyenne est acceptable en ce que son impact par rapport à la propriété voisine est relativement faible (de 2,20m à 3,04m) et ne tend pas à lui porter atteinte en matière de luminosité et d'enclavement ;

Considérant que la dérogation est également atténuée par la réduction de l'emprise de l'annexe, diminuant de la sorte les dérogations qu'elle induisait ;

Considérant que la toiture vitrée de l'ancienne véranda est remplacée par une toiture plate végétalisée, que cette modification permet de rencontrer la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot et d'amélioration de la gestion des eaux pluviales, qu'il y aurait lieu de la prévoir extensive ;

Considérant que les plans précisent qu'un salon/bibliothèque pour les invités et une chambre d'amis sont prévus dans le bâtiment arrière, que ces pièces de vie sont conformes aux normes d'habitabilité en vigueur et que seul le passage par le logement concerné permet l'accès à ce bâtiment arrière ;

Considérant que son utilisation en tant qu'unité de logement indépendante est à proscrire ;

Considérant que le projet prévoit une pompe à chaleur pour le chauffage du logement à l'avant et une chaudière pour le bâtiment arrière, que le conduit d'évacuation de la chaudière n'est pas représenté, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la pompe à chaleur s'implante dans la zone de cours et jardins proche du mur mitoyen de gauche, qu'il y aurait lieu de s'assurer de la désolidariser du mur mitoyen, de la prévoir au sein d'un caisson acoustique et prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores de cette dernière ;

Considérant la représentation sommaire des aménagements de la zone de cours et jardins, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;



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

- Ne pas prévoir d'unité de logement indépendant dans le bâtiment arrière au rez-de-chaussée ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation du bâtiment arrière ;
- Prévoir la pompe à chaleur dans un caisson acoustique, la désolidariser du mur mitoyen et prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores de cette dernière ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour l'annexe reconstruite ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-307** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van volume en de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de la Filature 17

Demandeur / Aanvrager : Insula Properties - S.P.R.L.
N° dossier : PU2022-307 / 13/AFD/1864914

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec un atelier en fond de parcelle ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/02/2023 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/02/2023 (défavorable) ;

Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escaliers commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le couloir à droite de la rampe d'escalier a été cloisonné et privatisé, qu'un WC privé est aménagé et que par conséquent l'accès à la cave a été supprimé ;

Considérant que ce cloisonnement des communs au profit du duplex ne permet pas de mettre en valeur la cage d'escalier, qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique de la cage d'escalier afin d'estimer sa qualité patrimoniale et de réduire, le cas échéant, cette privatisation des communs à l'emprise du palier supérieur afin que les deux volées d'escaliers soient visibles ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que 2 espaces de rangement privatif sont également cloisonnés dans cette même pièce, que ces espaces sont très étriqués;

Considérant qu'un duplex est aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée, qu'il bénéficie de l'accès à la cour et à l'atelier en fond de parcelle ;

Considérant qu'un bloc sanitaire/technique est aménagé dans la pièce centrale du sous-sol et que 2 chambres donnant sur une petite cour anglaise se situent en façade arrière, que ces dernières répondent aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que leur situation est fortement enclavée, engendrant un éclairage et dégagement visuel peu qualitatif ;

Considérant qu'il conviendrait également de limiter la privatisation du sous-sol afin d'offrir un espace de rangement privatif pour chaque logement sans empiéter sur le local vélos/poussettes afin de conserver les qualités spatiales ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une chambre est aménagée dans la pièce avant et que les pièces de vie prennent place dans les pièces arrière, que le volume de véranda (PU 1903) a été diminué pour s'aligner au volume d'annexe, que le salon est séparé de la cuisine/salle à manger par une porte vitrée (cf. reportage photographique), qu'il bénéficie d'un éclairage indirect, que ce dernier est insuffisant et que ces pièces présentent donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant ;

Considérant qu'un logement 1 chambre prend place au 1er étage avec un bureau à l'entresol de l'annexe, qu'un hall d'entrée est cloisonné dans la pièce arrière, que ce dernier dessert la chambre et le séjour/cuisine et qu'il y a lieu d'assurer le maintien et la préservation des potentiels décors intérieurs (pas de reportage photos) ;

Considérant que le bureau à l'entresol présente une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2m), qu'il ne semble pas envisageable d'y aménager un local habitable ;

Considérant finalement qu'un triplex est aménagé au 2e, 3e étages et combles, que la cage d'escalier est cependant privatisée à partir du palier du 1er étage ;

Considérant que les pièces de vies sont aménagées au 2e étage, que le dernier niveau de l'annexe est démolit et qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate, que cette terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que toutefois elle s'implante le long du mur mitoyen existant de droit, qu'elle présente un recul suffisant par rapport au mitoyen de droite et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagés au 2e étage, que l'appartement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que toutefois un bureau est aménagé sous les combles, qu'un escalier est créé pour y accéder et que ce bureau présente une importante dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de sa surface ;

Considérant qu'il convient de ne pas aménager un espace habitable et de maintenir un espace de rangement privatif dans les combles (accès via trappe) ;

Considérant que la façade a également subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois, que toutefois les châssis ne présentent pas une division tripartite dans leurs impostes (travée centrale) ni de double cadre, que le choix d'une teinte noire tranche démesurément avec la teinte claire de la façade et ne respecte pas le caractère éclectique de l'immeuble, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;



Considérant en outre que la situation de l'immeuble en zone d'aléas moyens pour les inondations et une nappe phréatique à seulement 2 m de profondeur, n'est pas propice à l'installation de pièces de vies au niveau du sous-sol ;

Considérant que sans aménagements de locaux habitables au sous-sol, la division de l'immeuble en 3 unités semble compromise ;

Considérant d'autre part que l'avis du SIAMU est défavorable au motif que les quadruplex ne sont pas acceptés, que cet avis ne permet pas de poursuivre favorablement la demande et qu'il y a lieu de revoir le projet et en particulier la répartition des logements afin de répondre aux exigences du SIAMU ;

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.

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 06/09/2023, que la demande visait à modifier 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 3 unités de logement
- Aménager une cave par logement, les locaux compteurs et vélos/poussettes au sous-sol
- Aménager un duplex 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée
- Aménager un logement 1 chambre au 1er étage
- Aménager un triplex 2 chambres aux 2e, 3e étages et combles
- Démolir un niveau de l'annexe
- Aménager une terrasse sur la nouvelle toiture plate
- Isoler par l'extérieur la toiture et les façades arrière
- Construire une nouvelle dalle de sol au sous-sol
- Modifier des baies en façade arrière et modifier les linteaux
- Placer un escalier escamotable reliant le 3e et les combles
- Construire un nouveau plancher sur la moitié des combles
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/01/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/11/2023 au 22/11/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette 2ème version du projet maintient le nombre de logements proposé initialement, que les importantes modifications de la cage d'escaliers commune sont maintenues, qu'au vu du reportage photographique fourni, le cloisonnement et la privatisation du couloir à droite de la rampe d'escalier au rez-de-chaussée dans le but d'y aménager un WC ne permet pas de mettre en valeur cette dernière ;

Considérant de plus que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas les dimensions requises (1,07m dans la longueur) ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait toujours en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que 2 espaces de rangement privatif sont cloisonnés dans la première partie de la pièce centrale ;

Considérant que le duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol voit son nombre de chambres réduit à 2, qu'une chambre avec dressing est aménagée dans la pièce arrière du sous-sol, que cette dernière donne sur la petite cour anglaise, qu'elle est conforme aux normes d'habitabilité, que cependant sa situation est fortement enclavée par la présence du bâtiment arrière à très faible distance, engendrant un éclaircissement et dégagement visuel peu qualitatif ;

Considérant qu'une salle de bain est également aménagée dans cette partie arrière du rez-de-chaussée ainsi qu'un WC sous la cage d'escalier, qu'il est également dérogatoire à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas les dimensions requises (0,74 dans la largeur) ;



Considérant qu'au rez-de-chaussée, la 2ème chambre est maintenue dans la pièce avant et que les pièces de vie prennent place dans les pièces arrière, que le volume de véranda (PU 1903) a été diminué pour s'aligner au volume d'annexe ;

Considérant que le salon est séparé de la cuisine/salle à manger par une porte vitrée (cf. reportage photographique), qu'il bénéficie donc d'un éclairage indirect, que ces pièces présentent donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant ;

Considérant que la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est désormais dédié à un 3ème espace de rangement privatif ;

Considérant que le plan du logement 1 chambre du 1er étage a été inversé pour limiter les cloisonnements, que le séjour est aménagé en façade arrière, que la cuisine prend place dans la pièce d'annexe, qu'une baie est ouverte entre les 2 pièces, qu'il s'agit toutefois de 2 pièces distinctes et que le séjour présente donc une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (18,63m²) ;

Considérant finalement que le triplex aux 2e, 3e étages et combles reste relativement peu changé et que la cage d'escalier est toujours privatisée à partir du palier du 1er étage ;

Considérant que les 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au 2e étage et que le bureau sous combles est supprimé, que les chambres sous combles sont ponctuellement dérogoires à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (+/-2,45m sous poutre) ;

Considérant que la façade a également subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois blanc, que toutefois la division tripartite des châssis de la travée centrale ne respecte pas les caractéristiques d'origine dès lors que la partie ouvrante n'est pas plus large que les parties latérales fixes, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant finalement que la situation de l'immeuble en zone d'aléas élevés pour les inondations et une nappe phréatique à seulement 2 m de profondeur ne sont pas propices à l'installation de pièces de vies au niveau du sous-sol, que leur aménagement nécessite, de plus, de descendre le niveau de la dalle de sol afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m requise par le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sans aménagements de locaux habitables au sous-sol, la division de l'immeuble en 3 unités ne peut être acceptée en ce que les logements proposés seraient majoritairement de petite taille (1 chambre) et ne rencontreraient pas la volonté communale et régionale visant à offrir des logements pouvant accueillir des familles et une mixité dans les typologies des logements proposées lors de la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant accessoirement que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ceux-ci ne permettent toutefois pas de les avaliser (plan du géomètre de 1951 ne permettant pas d'avaliser l'existence de 3 logements uniquement sur base de la présence de 3 WC, historique des compteurs ne suffisant également pas à avaliser les 3 logements, plusieurs compteurs pouvant être placés par logement) ;

Considérant qu'aucun plan hormis le rez-de-chaussée n'a été fourni, qu'il n'est dès lors pas possible d'analyser si les logements de 1951 présentaient des dérogations aux normes d'habitabilité en vigueur à l'époque où si des travaux structurels nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme avaient été réalisés ;

Considérant également que la demande ne vise pas à régulariser une situation existante de fait et que les 3 logements projetés nécessitent des aménagements conséquents, que celle-ci n'a dès lors pas été introduite dans le cadre de l'article 330 du Cobat ;

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 deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 09/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier 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 unités de logement ;
- Aménager une cave par logement, les locaux compteurs et vélos/poussettes au sous-sol ;
- Aménager un triplex 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Aménager un triplex 2 chambres aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles ;



- Démolir un niveau de l'annexe ;
- Aménager une terrasse aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Isoler par l'extérieur la toiture et les façades arrière ;
- Modifier des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un nouveau plancher dans les combles ;
- Créer une nouvelle dalle de sol au sous-sol ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette 3^{ème} version du projet réduit le nombre de logements projetés au sein de l'immeuble de 3 à 2 unités, que les modifications de la cage d'escaliers ont été limitées et ne modifient que très peu cette dernière ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait toujours en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et qu'un espace de rangement privatif est cloisonné dans la première partie de la pièce centrale, que le logement supérieur dispose d'un espace de rangement privatif de taille généreuse à l'entresol ;

Considérant que la coupe indique une salle de sport dans la pièce avant en contradiction avec les informations indiquées en plan et confirmées en séance (rangement), qu'il y a lieu de corriger cette erreur ;

Considérant que le duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol se voit transformé en triplex avec le 1^{er} étage en supprimant les pièces habitables du sous-sol, que cette configuration répond globalement aux remarques émises par les commissions de concertation précédentes ;

Considérant que le logement dispose d'un vaste espace de séjour traversant au rez-de-chaussée et que 2 chambres disposant chacune d'un dressing et d'une salle de bain sont aménagées au 1^{er} étage ;

Considérant que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois induite par la configuration des baies et pièces d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond très généreuses ;

Considérant que la création de ce triplex inférieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier en quart tournant est placé dans la pièce centrale pour distribuer les chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni est très lacunaire quant aux éléments de décors présents notamment au plafond de la pièce arrière au 1^{er} étage, que les cloisonnements projetés pourraient y porter atteinte ;

Considérant que les photos montrées par le demandeur en séance attestent que des moulures y sont présentes, qu'il y a lieu de limiter la hauteur des cloisonnements de la pièce à celle requise par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme afin de dégager les moulures ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter entre l'annexe existante à gauche et le mur mitoyen de grande hauteur à droite, que cette configuration limite fortement son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que le triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles reste relativement peu changé et que la cage d'escalier est toujours privatisée à partir du palier du 1^{er} étage ;

Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au 2^{ème} étage et que le bureau sous combles est supprimé, que les chambres sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour est aménagé au 2^{ème} étage, que le dernier niveau de l'annexe est démoli et qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate, que cette terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que toutefois elle s'implante le long d'un mur mitoyen existant de grande hauteur et présente un recul suffisant par rapport au mitoyen de droite permettant de limiter son impact ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, présente un impact très restreint et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;



Considérant que la façade a subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois blanc dans le respect des caractéristiques d'origine, que ce remplacement permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale est maintenue, que la zone de cour anglaise est prévue en graviers perméables, que ces dispositifs sont bienvenus ;

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 prévoir que des locaux non habitables au sous-sol et corriger l'appellation de la pièce arrière en coupe ;**
- **Limitier la hauteur des cloisons du couloir d'accès à la pièce arrière du 1^{er} étage à 2,20m ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-70** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume
Rue Alfred Cluysenaar 4

Demandeur / Aanvrager : MCA PROPERTIES (Monsieur Miguel Lamarche)
 N° dossier : PU2024-70 / 13/AFD/1938320

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, 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 : un logement par étage du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du rez-de-chaussée et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager la zone de cours et jardins et plus précisément :

- Démolir et reconstruire le volume arrière gauche dans la zone de cours et jardins ;
- Aménager un logement 2 chambres ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la cour est couverte en situation de fait, que la demande prévoit toutefois de rétablir un espace de cour central ;

Considérant que l'emprise de la cour est réduite au profit de l'aménagement des pièces d'eau du logement dans la nouvelle annexe reconstruite, que la modification de l'emprise de la cour est toutefois relativement faible et permet d'offrir une salle de bain confortable et un WC séparé au logement ;

Considérant que suite à la démolition de la couverture de la cour infractionnelle, le volume de gauche contenant ladite salle de bain nécessite une démolition/reconstruction en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la construction dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde et la moins haute, que cette construction ne nécessite toutefois aucune modification des murs de clôture mitoyens et est nécessaire à l'aménagement de la salle de bain ;

Considérant que la végétalisation extensive de la toiture permettrait de compenser la reconstruction de l'annexe par une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle située en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample de la cuisine sur le salon et un agrandissement de la pièce centrale, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que la chambre arrière déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant relativement faible et compensé par une hauteur sous plafond confortable (3,00m) et une superficie généreuse (18,30m²) ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un local vélos/poussettes et d'un local poubelles accessibles 24h/24 7j/7j par les locataires au sous-sol, que 5 caves privatives sont maintenues, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le projet améliore sensiblement l'habitabilité du logement existant ;

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 :

- **Prévoir une végétalisation extensive de la toiture de l'annexe de gauche ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-71** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de inrichting van een terras

Rue Alfred Cluysenaar 4

Demandeur / Aanvrager : MCA PROPRIETES (Lamarche)

N° dossier : PU2024-71 / 13/AFD/1938339

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage ;

Considérant que la demande concerne uniquement le logement au 4^{ème} étage et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Prolonger le logement du 4^e étage dans les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 5^e étage arrière ;
- Modifier l'accès au logement concerné ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, une réclamation a été introduite portant sur l'ouverture du séjour et de la cuisine projetée offrant une vue plongeante sur les constructions voisines soulevant des questions de vues directes et de perte d'intimité ;

Considérant que la réclamation porte sur la réalisation d'un verre dépoli pour la baie arrière du séjour afin de limiter les vues directes plongeantes vers les chambres de la construire voisine qu'au vu de la distance entre les propriétés, l'aménagement d'un séjour est peu susceptible d'induire des vues problématiques, que le placement de verre dépoli nuirait à son éclairement ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le prolongement du logement du 4^{ème} étage dans les mansardes permet d'y aménager un logement spacieux disposant d'un espace de séjour traversant qualitatif au 5^{ème} étage et de 3 chambres au 4^{ème} étage ;

Considérant que les logements des étages sont actuellement de taille restreinte, que ces modifications permettent d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 3^{ème} étage pour donner accès au logement supérieur, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les aménagements projetés tendent à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) subsiste pour la chambre 03 ;

Considérant toutefois qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie à l'origine, que la dérogation est compensée par une superficie généreuse (19,5m²) et une hauteur sous plafond confortable (2,60m) ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 5^{ème} étage, que celle-ci vient s'implanter en retrait de 1,90m de la limite mitoyenne de droite et de la façade arrière et contre le volume du local technique, que cette implantation permet de limiter son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) qu'elle induit sont acceptables, que la présence d'un espace extérieur est bienvenue pour un logement de 3 chambres ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée dans la zone de retrait de la terrasse permet d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu de la prévoir extensive et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant également que l'aménagement d'un bac à plantes à gauche de la baie vitrée donnant accès à la terrasse et sur toute sa profondeur permettait de limiter les vues vers la cour ;

Considérant que les modifications structurelles du séjour au 5^{ème} étage permettent une ouverture plus ample de la cuisine sur le salon et un agrandissement de la pièce centrale, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que la façade avant n'est pas modifiée ;

Considérant toutefois que la fenêtre de toiture projetée sur le versant avant déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle n'est pas alignée aux baies des étages inférieurs, qu'au vu de la hauteur du bien cette modification sera très peu visible depuis l'espace public et est donc acceptable ;

Considérant également l'amélioration énergétique du bien par la pose d'un isolant en toiture, que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie pas le niveau d'acrotère et est donc invisible depuis l'espace public ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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



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

- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;
- Prévoir un bac à plantes à gauche de la baie vitrée donnant accès à la terrasse et sur toute sa profondeur permettant de limiter les vues vers la cour ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-165** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van winkel naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

Rue du Croissant 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Corneliu Nedelcu
N° dossier : PU2023-165 / 13/AFD/1910220

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée en y supprimant le commerce ;
- Aménager un studio au premier étage ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres au deuxième étage et combles ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie donnant vers la cour au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 23/01/2024 libellé comme suit :

...



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 ;

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

Considérant qu'au vu du gabarit de la maison unifamiliale, une division de cette dernière en plusieurs unités est envisageable sur le principe ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, la demande vise à régulariser une situation existante de fait infractionnelle ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, que la suppression du commerce au rez-de-chaussée pourrait être envisagée pour la création d'un logement, que la plupart des autres rez-de-chaussée présents dans la rue ont une vocation résidentielle ;

Considérant également que le commerce ne dispose pas d'entrée indépendante depuis la rue, que la baie dont il dispose permet une certaine intimité et l'aménagement de pièces de séjour au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois qu'une chambre est aménagée en façade avant, que ce choix est peu opportun de par la position de la pièce de plain-pied avec la voirie et disposant de la sorte de très peu d'intimité, qu'une fermeture constante de ces fenêtres est à présager, appauvrissant l'interface de la façade par rapport à l'espace public ;

Considérant également que le séjour au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II de ce Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en éclairage naturel, que cela découle du caractère mono-orienté de son aménagement ;

Considérant que la privatisation complète du sous-sol prive les logements créés de locaux de rangement privatif et d'un local commun pour entreposer les vélos et poussettes, que ces espaces sont indispensables ;

Considérant que l'entreposage des vélos dans le hall d'entrée est peu fonctionnel, entrave la circulation, et nécessite la démolition du mur de la cage d'escalier ;

Considérant que la chambre à coucher située à l'arrière du sous-sol déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant également que l'éclairage de la chambre n'est possible que par le biais d'une cour enclavée ne permettant pas de vues dégagées ;

Considérant de plus qu'une plateforme est aménagée en surplomb de la cour, que celle-ci augmente d'avantage l'enclavement de la chambre et déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car son implantation se fait au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé sur la carte de Bruxelles Environnement, que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement, que le sous-sol ne se prête dès lors pas à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant que le studio du 1er étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant ;

Considérant que cette dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme se retrouve également dans logement supérieur pour l'espace de séjour et pour la chambre à coucher situés au 2e étage, que cela découle de la suppression du caractère traversant de l'étage et que cela détériore l'habitabilité de ces pièces ;

Considérant que les châssis proposés aux étages altèrent la façade en ce que leur matérialité en PVC et l'épaisseur de leurs montants tend à appauvrir l'expression de la bâtisse et qu'il convient de respecter leurs caractéristiques d'origine ;

Considérant également que la représentation de la porte-fenêtre ne correspond pas aux photos fournies, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien d'une allège pleine sous la forme de panneaux moulurés ;

Considérant qu'une division tripartite pour le châssis du rez-de-chaussée est acceptable en ce qu'elle est plus compatible avec la fonction de logement mais qu'il y aurait lieu de retrouver la même proportion qu'aux étages pour la partie ouvrante centrale ;

Considérant le dessin simplifié des ferronneries du balcon du 1er étage mais qu'au vu des photographies de la façade fournie les ferronneries d'origines semblent conservées, qu'il y a lieu de s'en assurer ;



Considérant que les ferronneries de la fenêtre de cave sont supprimées, qu'il convient de les restituer telles qu'à l'origine ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée, qu'aucune information n'est fournie quant à ses caractéristiques (matériau, teinte) et que cette dernière doit également strictement respecter ses caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement le manque de précision quant à l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la division de l'immeuble en 3 unités induit des aménagements problématiques et de nombreuses dérogations, qu'il y a lieu de revoir la densité à la baisse et de revoir le projet dans le respect du patrimoine architectural de l'immeuble afin de répondre 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 25/03/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex d'une chambre aux 2^e et 3^e étages ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Ouvrir une baie donnant vers la cour au sous-sol ;
- Ouvrir deux baies au rez-de-chaussée donnant sur la cour ;
- Ouvrir une baie à l'arrière des 1^{er} et 2^e étages ;
- Modifier l'aspect des menuiseries ;
- Modifier les châssis du rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte d'entrée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette version modifiée du projet prévoit de diminuer le nombre de logements au sein de l'immeuble de 3 à 2 unités, que cette nouvelle configuration est envisageable au vu des superficies du bâtiment et tend à offrir une certaine mixité au sein de l'immeuble ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, que la suppression du commerce au rez-de-chaussée pourrait être envisagée pour la création d'un logement, que la plupart des autres rez-de-chaussée présents dans la rue ont une vocation résidentielle ;

Considérant que les pièces de vie ont été supprimées du sous-sol au profit d'un espace commun et d'un local de rangement privatif par logement ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée a été supprimée afin de désenclaver la parcelle ;

Considérant que l'espace de cour ne bénéficie plus au logement inférieur, que son usage commun est susceptible d'induire des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, que le placement d'un escalier dans l'espace buanderie/WC du rez-de-chaussée permettrait d'en privatiser l'accès et serait bienvenu ;

Considérant que le séjour du duplex inférieur déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant, que la situation est toutefois acceptable au vu du fait qu'elle découle principalement de la configuration des baies d'origine, que la baie en façade arrière a déjà été agrandie et que la dérogation est compensée par la conservation du caractère traversant des espaces et par les superficies généreuses des pièces de vie ;

Considérant que cette même dérogation est présente pour la chambre à coucher à l'arrière du 1^{er} étage et pour le séjour au 2^e étage, que de nouvelles baies y sont créées en façade arrière et qu'il y aurait dès lors la possibilité de s'y conformer ;

Considérant que la configuration projetée pour l'escalier menant au 1^{er} étage entrave l'espace du séjour et y induit un espace résiduel difficilement aménageable en façade avant, que le déplacement de l'escalier en longueur le long du mur mitoyen de droite serait plus opportun ;



Considérant que le matériau PVC est maintenu pour toutes les menuiseries de la façade avant, que bien qu'elles imitent la texture bois, leur aspect et l'épaisseur importante des montants tendent à appauvrir l'expression de la bâtisse et qu'il convient donc de respecter leurs caractéristiques d'origine ;

Considérant également que la représentation de la porte-fenêtre ne correspond pas aux photos fournies, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien d'une allège pleine sous la forme de panneaux de bois moulurés ;

Considérant que la division tripartite pour le châssis du rez-de-chaussée est acceptable en ce qu'elle est plus compatible avec la fonction de logement mais qu'il y aurait lieu de retrouver la même proportion qu'aux étages pour la partie ouvrante centrale ;

Considérant le dessin simplifié des ferronneries du balcon du 1^{er} étage mais qu'au vu des photographies de la façade fournies les ferronneries d'origines semblent conservées, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que les ferronneries de la fenêtre de cave sont supprimées, qu'il convient de les restituer telles qu'à l'origine ;

Considérant qu'il serait bienvenu de songer à une gestion intégrée des eaux de pluie, la parcelle étant située en zone d'aléa d'inondation élevé sur les cartes de Bruxelles Environnement (citerne d'eau pluviale, toiture végétalisée extensive, déperméabilisation de la cour,...) ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, la demande 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) ;

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

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

- Déplacer l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage le long du mur mitoyen de droite ;
- Analyser la possibilité de privatiser l'accès à la cour pour le duplex inférieur sans modifier le volume construit (pas d'ajout d'escalier extérieur) ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière au 1^{er} étage et le séjour au 2^e étage ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour toutes les menuiseries de la façade avant (bois, divisions, teinte, allèges pleines en panneaux de bois moulurés aux portes fenêtres, ...) et retrouver la même proportion qu'aux étages pour la partie ouvrante centrale du châssis au rez-de-chaussée et des doubles cadres dans les parties latérales ;
- Conserver les ferronneries d'origine du balcon du 1^{er} étage et restituer les ferronneries d'origine pour la fenêtre du sous-sol en façade avant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Analyser la possibilité d'améliorer la gestion des eaux pluviales (citerne d'eau pluviale, toiture végétalisée extensive, déperméabilisation de la cour,...) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais (art.192 du Cobat) ;

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-79** : changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement et diviser le logement unifamilial des étages en 5 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het veranderen van de bestemming van de commerciële begane grond naar een woning en het verdelen van een eengezinswoning op de verdiepingen in 5 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

Rue de Russie 16

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cataldo Giannone
N° dossier : PU2024-79 / 13/XFD/1940136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 4.5.1° 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 RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 : rez-de-chaussée commercial et maison unifamiliale aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement et diviser le logement unifamilial des étages en 5 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en 4 logements ;
- Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la maison unifamiliale a été divisée en 7 logements sans autorisation préalable et sans respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant toutefois que les logements projetés sont tous de petite taille (1 logement de 1 chambre et 4 studios), que cette division reste très dense et ne permet pas de répondre à la volonté communale et régionale de créer une mixité dans les typologies des logements lors de divisions d'immeuble et de proposer une majorité de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant d'autant plus que l'aménagement de ces 5 logements indifférenciés implique une dérogation constante et importante à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que l'unique chambre au rez-de-chaussée présente une dérogation très importante à l'article 4 du Titre II (hauteur sous plafond) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que le WC du 4^e étage présente des dimensions insuffisantes en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière, que la hauteur sous plafond de cette dernière déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est inférieure aux 2,50m requis et que cette construction ne permet dès lors pas une réelle amélioration de l'habitabilité du logement concerné ;

Considérant également que le dressing sous combles ne présente pas une hauteur sous plafond conforme et déroge également à l'article 4 du Titre II du RRU, qu'il y aurait lieu de ne pas y aménager de local habitable ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités des logements et de la difficulté d'aménager 5 unités conformes aux normes d'habitabilité actuelles dans les superficies disponibles ;

Considérant que la cave 03, de par son ampleur et sa position plus proche de l'escalier, se prête mieux à l'aménagement du local vélos/poussettes, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition du sous-sol en conséquence ;

Considérant la situation de l'immeuble en liseré de noyau commercial donnant priorité aux rez-de-chaussée commerciaux, que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée dont le séjour est mono-orienté sur la voirie y est peu opportun ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle n'est proposée en contrepartie de la densification de l'immeuble, que l'auvent est maintenu dans le jardin ;

Considérant que les châssis des étages de la façade ont été remplacés par des châssis en bois se rapprochant des caractéristiques d'origine, que leur représentation ne correspond toutefois pas à la réalité (alignement de l'imposte de la porte-fenêtre au 1^{er} étage, épaisseur des ouvrants des portes fenêtres) ;

Considérant qu'il est prévu de revoir les baies de la vitrine afin d'offrir plus d'intimité au logement du rez-de-chaussée, que les divisions proposées sont toutefois peu heureuses ;

Considérant le reportage photographique intérieur fait état de la mise en place de faux-plafond, qu'il y aurait lieu de réaliser des sondages afin de voir la présence ou non de décors intérieurs du bien et le cas échéant, de les conserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux.

Considérant qu'au vu des superficies disponibles, la division de l'immeuble devrait se limiter à 3 unités au maximum, en diminuant les dérogations précitées ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-61** : modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en dakkapelen toevoegen

Chaussée de Charleroi 7-9

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.

N° dossier : PU2024-61 / 13/AFD/1937614

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 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

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie « Quartier Louise » approuvé en date du 03/10/2008

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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bien N°7 :
 - o Restaurant au rez-de-chaussée et au 1^{er} entresol ;
 - o 2 logements de type duplex aux 1^{er} et 2^{ème} entresols ;
 - o 2 logements studios au 2^{ème} étage ;
 - o 2 logements de type duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Bien N°9 :
 - o Commerce de service au rez-de-chaussée ;



- 1 logement aux étages ;

Considérant le caractère lacunaire du dossier d'archives pour la situation légale de droit de l'immeuble n°9 ;

Considérant cependant que le dossier d'archives ne fait mention d'aucune division des étages, que les renseignements urbanistiques établis renseignent une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée depuis au moins le 23/04/2008 ;

Considérant que le bien n°7 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-177) portant sur l'extension du commerce existant du rez-de-chaussée et 1^{er} étage à la totalité du 1^{er} étage avec changement d'utilisation, la modification de la façade et le placement d'enseignes, que ce permis a été notifié en date du 14/07/2015 ;

Considérant que le bien n°9 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-23) portant sur le changement de la destination d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce en bureau (agence d'intérim) avec travaux structurels, la modification de la façade et le placement d'enseignes, que ce permis a été notifié en date du 25/05/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes et plus précisément :

Chaussée de Charleroi, n°9 :

- Aménager un logement 2 chambres au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- Aménager un logement duplex 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Isoler la toiture à versants par l'extérieur ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Construire 1 lucarne en versant arrière ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Chaussée de Charleroi, n°7 :

- Modifier l'emplacement et la configuration de l'escalier entre le 1^{er} étage avant et arrière et les mezzanines ;
- Modifier l'emplacement et la configuration de l'escalier entre le 3^{ème} étage avant et la mezzanine du 4^{ème} étage en agrandissant cette dernière ;
- Modifier la répartition entre les logements au 4^{ème} étage ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Isoler la toiture à versants par l'extérieur ;
- Modifier la vitrine ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage ;
- Rehausser la lucarne en versant arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Vu le report d'avis de la commission de concertation du 18/06/2024 dans l'attente d'une visite sur place ;

Vu la visite des deux immeubles effectuée en date du 01/07/2024 ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser les travaux structurels réalisés au sein des deux immeubles concernés ;

Chaussée de Charleroi, n°7 :

Considérant que la modification des escaliers internes aux différents logements de l'immeuble du n°7 permet une certaine rationalisation des espaces et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la répartition des chambres et salles de bain des 2 logements au 4^{ème} étage a été revue de manière à offrir plus d'ampleur à la chambre en façade avant, que ces modifications sont bienvenues ;



Considérant qu'hormis ces modifications mineures des aménagements intérieurs des 6 logements existants, aucune amélioration substantielle de ces derniers n'est proposée, que les logements sont tous mono-orientés et présentent des dérogations aux normes actuelles d'habitabilité ;

Considérant que le dernier permis octroyé en 1977 pour cet immeuble prévoyait une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au dernier étage, que la présente demande réduit sensiblement son emprise, que cette réduction est bienvenue ;

Considérant que ladite terrasse, bien que dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, se situe à 1,90m des limites mitoyennes et à 2,14m de la façade arrière, que cette configuration permet de limiter les nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne du permis de 1977 en versant arrière a été rehaussée, que bien que cette modification entraîne une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette modification permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre qu'elle abrite à 2,58m plutôt que les 2,20m initialement prévus et dès lors d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de réduire l'impact de la volumétrie en la décalant de la limite mitoyenne et en revoquant son expression afin qu'elle s'apparente plus à celle d'une lucarne ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur des 2 immeubles entraîne une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que les toitures concernées sont déjà plus hautes que les profils mitoyens en versant avant, que la dérogation est toutefois minime et peu perceptible depuis l'espace public, que l'isolation permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques des immeubles ;

Considérant également que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie pas le niveau de corniche, ni la corniche existante ouvragée ;

Considérant que la terrasse du commerce au rez-de-chaussée n'a pas fait l'objet d'une autorisation, qu'il y a lieu de ne pas donner accès à la clientèle des commerces à la zone de cours et jardins et de ne pas l'utiliser à des fins commerciales pour les 2 immeubles ;

Chaussée de Charleroi, n°9 :

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement de 3 logements aux étages du n°9 et à relier les 2 immeubles en proposant une seule cage d'escalier commune, que l'accès à l'ensemble des logements se fait uniquement via l'entrée du bien n°9 ;

Considérant que les aménagements du 1^{er} étage se font dans le respect de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que les 3 logements présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leurs séjours, que cette situation est toutefois inhérente à la composition de la façade et est compensée par les qualités générales des logements, que la dérogation est également suffisante pour la superficie de séjour hors cuisine de 20m² requise par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que ce déficit en éclairage est compensé par des hauteurs sous plafonds généreuses (entre 2,50m et 3,17m) et des surfaces supérieures aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une rationalisation des niveaux, une isolation de la toiture et l'aménagement d'une petite terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant que la construction de l'annexe au 1^{er} étage et de sa toiture terrasse au 2^{ème} étage, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet de rationaliser l'expression de la façade arrière, d'offrir plus d'ampleur aux chambres du logement concerné et ne nécessite qu'une rehausse limitée du mur mitoyen vers le n°11 ;

Considérant toutefois l'absence de précision quant à l'emprise de la terrasse projetée en plan, qu'il y aurait lieu de la prévoir à une distance de 1,90m de la limite mitoyenne et de matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps afin d'éviter toute rehausse supplémentaire ;

Considérant que la démolition de l'annexe infractionnelle au 3^{ème} étage conformément à la situation existante de droit permet d'y aménager une terrasse sans nécessiter de rehausse mitoyenne, que bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, son impact sur l'intérieur d'îlot est de la sorte limité ;

Considérant également que l'isolation des annexes arrière déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est acceptable au vu de l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble ;



Considérant que la lucarne prévue en versant arrière au permis d'urbanisme de 1936 a été agrandie en la déplaçant dans l'alignement de la façade, que cette modification s'apparente à une rehausse de toiture plutôt qu'à une lucarne et induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la lucarne en la rehaussant encore d'avantage, que la dérogation s'en voit accentuée ;

Considérant que, bien que la rehausse soit justifiée par la volonté d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis au sein de la chambre principale, il y aurait lieu, comme pour la rehausse du n°7, de réduire l'impact de la volumétrie en la décalant de la limite mitoyenne et en revoyant son expression afin qu'elle s'apparente plus à celle d'une lucarne ;

Considérant qu'un volume de rangement est projeté à l'arrière du n°9, que celui-ci entrave démesurément la zone de cours et jardins ;

Considérant que la liaison des 2 bâtiments devrait toutefois proposer une amélioration de la situation du n°7, que les studios qui s'y trouvent, bien qu'ayant fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, sont peu qualitatifs et posent question au niveau de leur évacuation en cas d'incendie, les studios à l'arrière ne bénéficiant que d'une seule voie d'évacuation ;

Considérant que la suppression de la cage d'escalier du n°7 ne permet pas d'augmenter les superficies des studios dès lors qu'un couloir d'accès aux unités mono-orientées en façade arrière doit être maintenu ;

Considérant que l'ajout de 3 logements dans le n°9 densifie démesurément l'ensemble et qu'il y aurait lieu de revoir la division globale de l'immeuble sans en augmenter le nombre (maintien de 7 logements pour l'ensemble) ;

Considérant que le reportage photo fourni et la visite sur place du 01/07/2024 permettent de constater la présence d'éléments de décors patrimoniaux remarquables au n°9 qu'il y aurait lieu de maintenir apparents et de préserver (menuiseries intérieures, plafonds moulurés au 2^e étage et dans la cage d'escalier, ...), qu'au n°7 seule une allège de fenêtre en marbre remarquable subsiste, et qu'il y a également lieu de s'assurer de son maintien ;

Considérant qu'il serait également bienvenu de préserver les radiateurs en fonte d'origine ;

Parties communes

Considérant que les enseignes des rez-de-chaussée commerciaux ne sont pas représentées sur les plans, qu'il est dès lors considéré que celles-ci ne font pas l'objet de la demande ou qu'il est prévu de les supprimer ;

Considérant que les logements disposent chacun d'une cave, d'un espace commun menant également aux compteurs accessibles 24/24 et au local vélos au sous-sol ainsi qu'un local vélos et poussettes prévu également au rez-de-chaussée, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la suppression de la cage d'escaliers permet d'augmenter la surface commerciale du bien n°7, que cette suppression ne condamne pas l'accès des caves aux logements ni aux commerces qui bénéficient chacun d'un espace de stockage ;

Considérant que la suppression de cet accès n'engendre pas de suppression d'éléments de décors, que la cage d'escaliers en est déjà dépourvue depuis de nombreuses années selon la note explicative, que le retrait de cet accès modifie la façade avant au rez-de-chaussée, que le projet propose d'agrandir la vitrine ;

Considérant que la vitrine commerciale est entièrement revue et consacrée entièrement à l'activité commerciale, que l'accès aux logements est supprimé, que la devanture est revue dans son ensemble, que les nouvelles menuiseries proposées sont conformes aux caractéristiques d'origine (bois teinte noire) ;

Considérant que la vitrine commerciale du bien n°9 est inchangée, que seule la porte d'accès aux logements est modifiée, qu'il est prévu de la remplacer par une porte moulurée et conforme en bois de ton noir (moultures, panneaux, impostes latérales et supérieures, doubles cadres, ...)

Considérant toutefois le peu de cohérence architecturale de l'ensemble, qu'au vu du patrimoine architectural non négligeable de la façade, les modifications projetées ne sont pas satisfaisantes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de rehausser le niveau des baies de la vitrine et de la porte d'entrée du n°9 en les alignant à celle de l'entresol du n°7, conformément à l'origine, de revoir la division de l'imposte de la vitrine du n°9 en l'alignant à celle du plancher de l'entresol du n°7, de prévoir un soubassement en pierre bleue et une amélioration de l'expression des vitrines et de la porte d'entrée s'inspirant des menuiseries d'origine ;



Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis aux étages des deux façades par des menuiseries en bois de teinte blanche et conformes aux caractéristiques d'origine (doubles cadres des impostes, profilés, teinte, ...) ;

Considérant que la construction de 4 chiens assis sur le versant avant, répartis proportionnellement entre les deux immeubles induit d'une part une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond sous ces derniers n'est pas conforme (2,39m), et d'autre part créé un langage peu cohérent avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de les supprimer et de prévoir des fenêtres de toiture tout en restant conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les aménagements des derniers étages des 2 immeubles ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser la densification de la parcelle en proposant une amélioration de ses qualités végétales et de la gestion de ses eaux pluviales en s'assurant de la prévision de toitures végétalisées extensives sur l'annexe du rez-de-chaussée du n°7 et sur les zones de retrait des terrasses ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la densité des logements existants est déjà à son maximum, qu'un projet de réunion des 2 immeubles devrait s'accompagner d'une amélioration de la situation existante sans la densifier d'avantage et dans le respect de la haute valeur patrimoniale de l'ensemble, qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications au projet en ce sens ;

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

- Ne pas augmenter le nombre de logements présents au sein des 2 immeubles (7 unités maximum) et revoir la division et les aménagements projetés en conséquence ;
- Rehausser le niveau des baies de la vitrine et de la porte d'entrée du n°9 en les alignant à celle de la baie de l'entresol du n°7, revoir la division de l'imposte de la vitrine du n°9 en l'alignant à celle du n°7, prévoir un soubassement en pierre bleue et une amélioration de l'expression des vitrines et de la porte d'entrée en s'inspirant des menuiseries d'origine et en proposant une expression symétrique pour les 2 immeubles ;
- Prévoir un retrait de 1,90m pour la terrasse du 1^{er} étage du n°9 et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- Réduire l'impact de la volumétrie des rehausses des 2 immeubles en façade arrière en les décalant des limites mitoyennes et en revoyant leur expression afin qu'elles s'apparentent plus à des lucarnes ;
- Préserver et maintenir apparent l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, cheminées, menuiseries, décors muraux, ...) ;
- Prévoir des toitures végétalisées extensives sur l'annexe du rez-de-chaussée du n°7 et sur les zones de retrait des terrasses ;
- Supprimer le volume de rangement au rez-de-chaussée du n°9 ;
- Supprimer les 4 chiens assis en versant avant et prévoir des fenêtres de toiture tout en restant conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les aménagements des derniers étages des 2 immeubles ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Ne pas donner accès à la clientèle des commerces à la zone de cours et jardins et de ne pas l'utiliser à des fins commerciales pour les 2 immeubles ;
- 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 et à de nouveaux actes d'instruction (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 e du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-81** : prolonger le logement du 3ème étage sous les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue Jean Robie 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alessandro Russo
 N° dossier : PU2024-81 / 13/AFD/1941789

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Caves au sous-sol
- Un logement par étage du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ;
- Mansardes dans les combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3ème étage sous les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement type duplex aux 3^{ème} étage et combles ;



- Cloisonner la cage d'escalier pour privatiser l'accès au logement ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant que le prolongement du logement du 3^{ème} étage dans les combles permet d'y aménager un duplex 2 chambres ;

Considérant également que les logements des étages sont actuellement de taille restreinte, que le projet permet d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répond en ce sens à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 3^{ème} étage, que le séjour prend place au 4^{ème} étage et les chambres sous les combles ;

Considérant que le logement existant à l'origine au 3^{ème} étage ne possède qu'une chambre, que son agrandissement sous combles permet de libérer la pièce arrière et d'aménager un séjour traversant à la superficie généreuse ;

Considérant également que les ouvertures et la suppression des murs projetées permettent une plus grande ouverture entre les pièces de vie et une amélioration de l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'aménagement de ce logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) émanant de la suppression du cloisonnement apparaît pour le séjour, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et compensée par les qualités spatiales de cette pièce de vie ;

Considérant également que la surface de la chambre 1 déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce déficit est toutefois minime (13,72m²) et acceptable ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée sur l'annexe arrière est bienvenue et permet d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les fenêtres de toiture ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs, que celles-ci sont toutefois très peu visibles depuis l'espace public et que la dérogation l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est dès lors acceptable ;

Considérant que les menuiseries en bois de la façade avant ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect complet des caractéristiques d'origine, que cette modification induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et porte atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit de nouveaux doubles cadres dans les impostes latérales, que le PVC n'est toutefois pas acceptable au vu de la qualité de la façade ;

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

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

- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe arrière au 4^{ème} étage telle que représentée sur les documents graphiques ;
- Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte, divisions, proportions, double cadre des impostes et des parties latérales,...) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'environnement : Construction d'un centre de contrôle du trafic ferroviaire et d'un bâtiment opérationnel /

Rue de France 40-50

Permis Mixte

Demandeur / Aanvrager : INFRABEL - S.A.

N° dossier :

Référence régionale : 13/PFD/1866459

Référence communale : FD2023-1

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2024 au 17/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

10 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone de chemin de fer le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que le projet a trait à la démolition/démantèlement des logements de fonction accessoires au chemin de fer, un immeuble de bureau et des hangars d'activité logistique, et la construction d'un immeuble de 6, 9 et 16 étages sur rez-de-chaussée commun avec 2 niveaux de parking pour installer un centre de contrôle du trafic ferroviaire et un bâtiment opérationnel ;

Attendu qu'une partie du bien (logements de fonction) est reprise à l'inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale pour leur style moderniste d'après-guerre ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande (projet amendé) :

- l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 02/05/2024 portant la référence BM/DGI/GA12-91 :
 - l'établissement d'un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;
 - l'envoi par mail (dgi-urban@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;
 - l'envoi d'une demande d'autorisation d'intervention en voirie régionale à autorisation.voiries@sprb.brussels et en copie gestion.voiries@sprb.brussels ;
 - la demande d'une autorisation pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>) ; des informations utiles peuvent être obtenues par courriel (guichetosirisloket@sprb.brussels) ;
 - la conclusion entre la Région et Infrabel d'une convention dont le projet sera proposé par Infrabel et autorisant Infrabel à effectuer la partie des travaux localisée sur la voirie régionale ; convention qui stipulera notamment que les éléments placés dans la bande de stationnement (arceaux vélos, potelets et bacs à plantes) devront être déplaçables, même à plus long terme, pour ne pas contraindre un futur projet rue de France ; (toute demande doit être adressée à l'adresse mail suivante : gestion.voiries@sprb.brussels) ;
 - la conclusion, entre les deux parties, d'une convention d'entretien des éléments placés dans la bande de stationnement ;
 - l'engagement d'Infrabel à ne pas réaliser les abords du bâtiment sans concertation avec Bruxelles Mobilité afin de valider les nouveaux alignements (bordures, trottoirs, pistes cyclables) ;



- l'imposition, par Infrabel à l'entreprise des travaux, de la préservation de 11 arbres (sur les 13 existants) en veillant à ne pas couper dans les racines et en appliquant les mesures de protections appropriées, à savoir : les prescriptions du cahier des charges-type des travaux en voirie (« Iris Roads ») ou à défaut les prescriptions du gestionnaire des arbres de voirie (trees@sprb.brussels);
- l'avis ELIA Group du 03/05/2024 portant la référence 302630 ;
- l'avis VIVAQUA du 23/05/2024 portant la référence 1406029 ;
- l'avis de la Direction générale du Transport Aérien du 23/05/2024 (réf : LA/I-FLD/ABA/24- 0513) indiquant que la Direction générale Transport aérien (DGTA), en accord avec Brussels Airport Company (BAC), Skyes et la Défense, n'émet pas d'objection (point de vue aéronautique) au sujet du projet, à condition que les hauteurs de construction mentionnées sur les plans ne soient pas dépassées. Aussi, le demandeur est tenu d'informer par écrit à la Direction générale du Transport aérien de la suite donnée à son avis ;
- l'avis favorable sous condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 28/05/2024 ;
- l'avis de la SNCB du 31/05/2024 accompagné d'une série de recommandations techniques ;
- la demande d'avis AccessAndGo est toujours en cours ;
- l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente est toujours en cours ;
- l'avis de la STIB est toujours en cours ;

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

Procédure :

Vu l'étude d'incidences établie par le bureau d'étude « STRATEC » et clôturée en février 2024 ;

Considérant que les alternatives au projet étaient :

- l'alternative zéro : *non-réalisation du projet* ;
- l'alternative 0+ : *rénovation et utilisation des bâtiments existants* ;
- l'alternative 1 : *autre localisation pour le nouveau bâtiment Infrabel* ;
- l'alternative 2 : *programme comprenant du logement* ;
- l'alternative 3 : *augmentation de la superficie de pleine terre* ;
- l'alternative 4 : *projet moins dense avec un gabarit différent* ;

Considérant que les variantes au projet étaient :

- la variante 1 : *augmentation du nombre de places PMR* ;
- la variante 2 : *modification de la gestion du stationnement* ;

Vu que le projet a été amendé en date du 26/04/24, répondant aux remarques principales de l'EI (étude d'incidences) ;

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivants du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.6. : actes et travaux qui peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - prescription générale 0.7. : équipement ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
 - prescription particulière 7.4. : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - prescription particulière 25.1. : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Article 175/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à une étude d'incidences au vu de l'Annexe A :
 - 16/ bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur) ;
- Article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;
- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : articles 40 et 41 ;
- application des articles 126§11 et 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 du Titre I : implantation ;
 - article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyen ;



- article 6 du Titre I : toiture (hauteur) ;
- article 10 du Titre I : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- article 11 du Titre I : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 12 du Titre I : aménagement des zones de cours et jardins ;
- article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;
- Article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - actes et travaux sur un bien inscrit à l'inventaire ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2024 au 17/06/2024 ; qui a suscité 10 réclamations et une lettre de soutien ;

Considérant que les réclamations formulées concernent principalement sur les aspects suivants :

- l'impact des hauteurs excessives avec un gabarit très élevé ;
- le projet transgresse de multiples articles du RRU ;
- les éventuelles nuisances sonores vers les quartiers situés aux alentours ;
- l'EI n'a pas pris en compte les répercussions du bruit de chemin de fer ;
- l'opportunité inadéquate de construire un immeuble de bureau sachant qu'il existe plusieurs mètres carrés de bureau inexploités à Bruxelles ;
- Quid du patrimoine existant ;
- le creusement des deux niveaux de sous-sol est susceptible de perturber l'écoulement des eaux souterraines ainsi que la nappe phréatique ;
- le caractère monofonctionnel administratif du quartier ;
- la manière de surcharger encore l'un des quartiers les plus denses de la ville ;
- la démultiplication des chantiers qui n'est pas cohérente avec le concept de « gare habitante » ;
- la création de bureaux dans le quartier qui va à l'encontre de la volonté de développement d'une gare habitante ;
- la demande d'avis de la CRMS ;
- la suppression de logements sans compensation ;
- une mobilité urbaine contraignante ;
- l'abattage des arbres le long de la rue de France ;
- des sols et une biodiversité mise à mal ;
- gaspillage des fonds publics ;
- le budget et affectation des charges d'urbanisme ;

Considérant que la lettre de soutien au projet stipule qu'il s'agit d'un projet intéressant, ambitieux, innovant et offre une belle architecture ;

Historique de la demande :

Considérant que le projet a fait l'objet d'un concours qui s'est tenu le 24/09/2019 ; qu'une première réunion de projet a eu lieu le 18/12/2020 ;

Considérant que la 1^{er} version du dossier de permis datée du 31/05/2021 a été introduite en juillet 2021 pour la construction d'un nouveau siège social d'une superficie d'environ 40.000m², s'inscrivant dans l'élaboration du nouveau PAD de midi ; que le développement de ce projet a été confronté non seulement au contexte de la pandémie de la Covid-19 mais aussi à l'abandon du PAD Midi auquel le projet se conformait ; que le projet a donc été adapté, avec une taille réduite de 35.760 m², sans dénaturer les fondements du projet ;

Considérant la nouvelle version a été présentée lors d'une seconde réunion de projet qui a eu lieu le 21/09/2022 ;

Considérant que les demande de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites le 23/09/2022 ; que la demande de permis d'urbanisme a été déclarée complète en date du 02/02/2023 ; que la demande de permis d'environnement a été déclarée complète le 11/05/2023 ;

Considérant que la décision du Comité d'Accompagnement quant aux alternatives, aires géographiques, les informations complémentaires au cahier type et le choix du chargé d'étude a été communiquée le 23/06/2023 ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni les 16/10/2023, 15/12/2023, 04/01/2024, le 26/01/2024 et le 16/02/2024 afin de prononcer la clôture du rapport final ;



Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences le 16 février 2024, le président du Comité d'Accompagnement de l'étude d'incidences a reçu du demandeur notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement ; que le projet amendé a été déposé auprès du Fonctionnaire délégué en date du 26/04/2024 ;

Situation du site :

Considérant que le projet est appelé à se développer dans les parcelles 424V2, 424P2, 424T2, 424N2 et 424R2, et 424S2 sur la commune de Saint-Gilles, en bordure de la commune d'Anderlecht longeant la rue de France à l'Ouest, la rue des Vétérinaires au Sud et la gare de Bruxelles Midi au Nord et à l'Est ;

Considérant que le site se trouve à proximité du Boulevard Industriel (N266), axe important d'entrée de la ville et reliant le Ring de Bruxelles avec la petite ceinture ; que le site bénéficie également d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce à sa proximité avec le pôle multimodal de la gare du Midi avec des dessertes des trains, cars, métros, bus et tram ;

Situation existante :

Considérant que ce projet se trouve au niveau de la rue de France n°40 à 50 ; que la zone est occupée actuellement par 3 bâtiments dont Infrabel en est le propriétaire ; que pour ériger le nouveau bâtiment, le projet prévoit la démolition du bâtiment de logements de fonction, le bloc 1 et la partie du bâtiment de catering ;

Considérant que l'ensemble des cinq immeubles de logements réalisée en 1958 par l'architecte Albert Raes pour le compte de l'Office national de la jonction Nord-Midi comme bâtiments destinés à loger les agents de la SNCB chargés d'entretenir les installations de la jonction ; que ces immeubles partagent une élévation de quatre niveaux, parée de briques lisses, sous toiture plate ;

Considérant que les trois immeubles médians présentent chacun une façade symétrique de cinq travées ; que l'axiale est percée de petites baies rectangulaires, jumelées éclairant la cage d'escalier ;

Considérant que les deux immeubles latéraux présentent chacun la moitié de cette composition en miroir ; que les baies des travées latérales partagent le même encadrement de pierre blanche reconstituée avec une allège parée de plaques de béton lavé R.d.ch percée de portes de garage à encadrement de béton bouchardée avec des portes et châssis métalliques d'origine ;

Considérant que depuis la date de leur construction à ce jour, ces immeubles assignés uniquement à des logements de fonction et accessoires à l'activité ferroviaire (et non des logements standards résidentiels) ;

Considérant que les autres bâtiments longeant la rue de France (en dehors des bâtiments faisant l'objet du projet) ont principalement été bâtis dans les années 60 ;

Considérant que le bâtiment abritant actuellement le bloc 1 d'Infrabel sur la zone de projet a été construit fin des années 70, début des années 80 ; que le bâtiment derrière les immeubles de logements sur la zone de projet est construit dans les années nonante ; que depuis, les bâtiments du site n'ont pas subi de modifications majeures ;

Patrimoine :

Considérant que pour mettre à exécution la construction, le projet prévoit la démolition des 3 bâtiments existants représentant environ une superficie de 10.000m² affectées à des bureaux, un catering et des logements de fonction ;

Considérant que le bâtiment abritant des logements de fonction est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural Bruxellois, que sa démolition a été évoquée lors des réunions du projet avec les différentes parties prenantes ;

Considérant que le maître d'ouvrage a signalé que la superficie est insuffisante en comparaison avec le programme du projet qui prévoit le regroupement du siège social d'Infrabel, et ce, même en les combinant aux deux autres bâtiments présents dans le site ;

Considérant en effet que la conservation des bâtiments existants (bloc 1, catering et bâtiment de logements de fonction) et leurs rénovations pour installer le siège social d'Infrabel ne permettrait pas de concrétiser l'objectif de regroupement des employés en un seul bâtiment puisque les locaux existants comptent environ 10.000 m², soit environ 3,5 fois moins que les surfaces estimées nécessaires par Infrabel dans le projet ; que



cependant, environ 25.000 m² supplémentaires devraient être rajoutés pour répondre au programme du projet ;

Considérant qu'il est essentiel que les installations indispensables à la gestion du trafic ferroviaire soient placées en priorité à proximité des voies ferrées, et sur des terrains appartenant à Infrabel pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité ;

Considérant en plus, le gain écologique non négligeable vu que les bâtiments existants dans le quartier nécessitent un investissement faramineux (apport de matériaux neufs) pour obtenir des performances énergétiques acceptables ;

Considérant également que les bâtiments restants sont vétustes, à l'abandon et dans un état de délabrement ; qu'actuellement, les accès du RDC (garages et portes d'accès) sont condamnés pour des raisons de sécurité et que les fenêtres sont également barricadées à l'arrière afin d'empêcher tout contact avec les voies ferrées ; qu'au vu de tous ces éléments, la démolition est inévitable et justifiée ;

Considérant que le projet apporte en outre une qualité architecturale plus contemporaine au quartier ;

Objet de la demande :

Implantation, gabarit et aspect extérieurs :

Considérant que la demande porte sur la construction du nouveau siège social d'Infrabel d'une superficie totale de 35.683 m² ; que le projet sera érigé le long de la rue de France, sur leur terrain nécessitant la démolition et/ou le démantèlement de divers bâtiments existants ;

Considérant que le programme vise donc la construction d'un complexe de 3 tours (A, B et C) abritant des bureaux et des équipements d'intérêt collectif et de service public en lien avec l'activité ferroviaire dont les niveaux inférieurs sont utilisés en commun pour les 3 tours ;

Considérant qu'il sera composé d'espaces de bureaux (24.468m²), des équipements d'intérêt collectif ferroviaires (10.215m²), des locaux techniques nécessaires à l'équipement de service public et des locaux opérationnels ; qu'il est prévu aussi un meeting center, un restaurant d'entreprise, des espaces de convivialité répartis dans différentes zones du bâtiment, des locaux vélos (188 places), des parkings enterrés (174 places) et des installations techniques ;

Considérant que la tour A, de 60m de haut (16 étages), est le signal urbaine visible du côté du chemin de fer pour ceux qui entrent dans la ville en train, la tour B est limitée à 27m (6 étages) pour s'intégrer aux constructions le long de la rue de France, et enfin la tour C de 40 m (9 étages) est visible dès la sortie de la gare et depuis les zones de recul prévues dans le tissu urbain ; que le socle du bâtiment est animé sur toute sa longueur avec des locaux dédiés à des fonctions publiques ou semi-publiques (hall d'entrée, accueil, galerie d'exposition, cafétaria privée, etc.) ;

Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement vitré et visible à partir de l'espace public ;

Considérant qu'une structure hybride, combinant le bois avec d'autres matériaux (métal, béton), permet d'optimiser l'impact économique et fonctionnel de la structure ; que les étages supérieurs, plus modulaires, s'accommodent avec une structure préfabriquée en bois ; que 233 panneaux photovoltaïques sont prévus sur les toitures des trois tours, en partie végétalisées ;

Considérant que le maître de l'ouvrage recherche une certification BREEAM, niveau Outstanding ;

Considérant que le projet propose une nouvelle forme plus symbolique avec une architecture courbe pour les gabarits ; que l'implantation du bâtiment nécessite des retraits en zones létales Nord et Sud ainsi qu'à l'entrée principale ; que tous ces gestes architecturaux (façade courbée, les différences de hauteur des tours et les retraits latéraux) sont réalisées afin d'apporter plus d'animation aux façades, rompre cet aspect monolithique dû à la longueur de celles-ci, et afin de créer des percées visuelles ;

Façades :

Considérant que les façades sont préfabriquées, conçues en caissons habillés d'aluminium thermolaqué, bénéficiant d'une protection solaire naturelle ;

Considérant que les éléments triangulaires sont alignés aux colonnes structurelles tous les 5,40m (4 modules de façade) ; que l'orientation des triangles est inversée pour accentuer la dynamique de la façade ;



Considérant que les finitions intérieures suivent la trame du bâtiment ; que les éléments pleins sont alignés aux colonnes en bois ;

Toitures :

Considérant que des terrasses sont accessibles au public à différents étages :

- 1^{er} étage, relié au restaurant, le bâtiment et le quai Eurostar ;
- 3^{ème} étage, le long du quai Eurostar, devant la tour A ;
- 5^{ème} étage, à l'articulation entre les tours B et C ;
- 7^{ème} étage, sur le toit de la tour B (avec une partie en panneaux photovoltaïques) ;
- 10^{ème} étage, sur le toit de la tour C (avec une partie en panneaux photovoltaïques) ;

Considérant que ces toits sont végétalisés ; que ces espaces extérieurs en hauteur constituent un agréable espace extérieur de détente et repos et améliore le cadre de travail des occupants ;

Aménagements intérieurs :

Considérant que les aménagements intérieurs seront réalisés avec une structure en bois ; que les colonnes et les poutres sont apparentes, et les habillages intérieurs des caissons de façades ont également une finition en bois ;

Considérant que les faux plafonds sont prévus dans les couloirs pour intégrer toutes les conduites d'eau et les gaines de ventilation ; que les faux plafonds actifs métalliques dans les bureaux permettent d'apporter l'air conditionné dans les espaces ;

Considérant que la teinte blanche a été privilégiée pour les plafonds afin de permettre d'accentuer la luminosité des espaces ; que le cloisonnement des bureaux est réalisé par un système à structure légère ; qu'au niveau des étages inférieurs ou des noyaux, les cloisons sont réalisées en béton si c'est structurel ou en maçonnerie non portantes ;

Affectation et programme :

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

Concernant la prescription générale 0.12 du PRAS :

Considérant qu'en situation de droit, une partie du projet contenait des appartements de fonction situés au 42 à 50 rue de France ; que ces logements de fonction sont considérés comme accessoires à l'activité ferroviaire ; que ceux-ci sont actuellement à l'abandon ;

Considérant que leur construction a été décidée par l'Office National pour l'achèvement de la jonction Nord-Midi ; qu'il est mentionné dans le PV de la réunion du Conseil d'administration de l'ONJ du 25/04/1956, que la SNCB devait disposer d'un personnel sur place, capable d'intervenir sur le champ en cas de dérangement de la signalisation, d'avarie, de caténaire, etc. ;

Considérant que ces logements sont intrinsèquement réservés et exclusivement à des agents de maîtrise ou à des ouvriers appelés à intervenir en cas d'incidents ;

Considérant que dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) qui a été adopté en 1964, les immeubles en question sont repris en zone de construction fermée, qui ne peut comporter que des bâtiments et installations des services publics ou d'utilité publique (annexe 3- prescription littérale – III art.1) ;

Considérant en sus, que dans le Plan de Secteur de 1979, les immeubles étaient repris en zone d'entreprise à caractère urbain ; qu'en partant du principe que cette zone constitue un équivalent de la zone d'industrie urbaine du PRAS actuel, le logement ne peut être qu'accessoire et complémentaire à l'affectation principale à l'instar du logement du personnel de sécurité ;

Considérant que les immeubles sont situés en zone administrative selon le PRAS, qui peut notamment être affectées aux établissements équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant également, que ces logements comportent des lignes téléphoniques directes entre les logements de fonction et les bureaux d'Infrabel localisées rue de France ;

Qu'au vu de la réalité du terrain, on ne peut que considérer ces logements comme accessoires à l'activité ferroviaire ; qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour changement d'affectation depuis lors ;

Considérant que le changement d'affectation est soumis à permis depuis le 1^{er} juillet 1992, date d'entrée en vigueur de l'article 84, §1^{er}, 5° de l'OOPU qui soumettait à permis le fait de : « modifier l'utilisation de tout ou



partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux » ;

Considérant pour rappel, que selon le glossaire du PRAS la notion accessoire signifie tout ce qui est complémentaire à l'affectation principale et superficie relative généralement faible ;

Considérant de ce qui précède, les immeubles sont considérés comme faisant partie, d'un point de vue opérationnel, de la gare et des installations ferroviaires ; que dès lors, leur suppression ne fait pas application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que quand bien même ou cette prescription devait s'appliquer, le projet demeure conforme au PRAS ;

Considérant que la suppression de logement, notamment en zone administrative, ne peut être autorisée que pour autant que l'une des conditions citées dans ladite prescription soit rencontrée, à savoir :

- permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (0.12.4° du PRAS) ;

Considérant qu'une grande partie du projet Infrabel avec notamment l'implantation des salles opérationnelles et des locaux techniques et constituée d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que la superficie des immeubles des logements de fonction comporte une surface de 3.312m² est remplacée par des équipements d'intérêt collectif ou de service public avec une aire de 9.707m² ;

Considérant que le projet comporte deux affectations à savoir :

- Bureaux ;
- Équipement collectif ou de service public liées à l'activité ferroviaire (comprenant tous les locaux spécifiquement en lien avec les voies ferrées) ;

Considérant que les zones administratives sont affectées aux bureaux et aux logements, et qu'elles peuvent en outre, être réservées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public en vertu de la prescription particulière 7.1 du PRAS ;

Considérant que les zones de chemin de fer sont destinées aux installations ferroviaires et aux activités industrielles et artisanales connexes selon la prescription particulière 9.1 du PRAS ;

Considérant que le projet se développera en zone administrative pour les parcelles 424V2, 424P2, 424T2, 424N2 et 424R2, et en zone ferroviaire pour la parcelle 424S2 conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant qu'une partie des services d'Infrabel est attribuée pour des bureaux et l'autre pour le trafic ferroviaire ;

Considérant que la partie du projet situé en zone administrative comporte des bureaux d'Infrabel ainsi que les équipements d'intérêt collectifs ferroviaires liés aux fonctions opérationnelles (salles de contrôle et équipement techniques pour la gestion de trafic et services affectés à la gestion de ces équipements) ;

Considérant que la prescription particulière 7.1 autorise l'équipement d'intérêt collectif sans limite en zone administrative ;

Considérant que les services d'Infrabel constituent des installations de chemin de fer et des équipements de services publics ; qu'en effet, Infrabel assure un service public ferroviaire et présente donc un intérêt collectif et de service public ;

Considérant que leur localisation en zone de chemin de fer ou en zone administrative est donc en conformité avec le PRAS ;

Considérant que la partie située en zone de chemin de fer (actuel Bloc 1) englobe strictement les fonctions d'équipement liées à l'activité ferroviaire (gestion du trafic, contrôle opérationnel de l'infrastructure) et des installations techniques et espaces secondaires accessoires qui doivent obligatoirement être en contact directe avec les voies ferrées ;

Considérant que ces équipements ferroviaires permettent d'assurer sa mission en service continu 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 ;



Considérant que les activités d'Infrabel revêtent le caractère d'un service ferroviaire en exerçant des missions indispensables au service ferroviaire, de sorte que leurs locaux constituent des installations de chemin de fer au sens de l'alinéa 1^{er} de la prescription particulière 9.1 du PRAS ;

Considérant qu'en sus, la prescription 0.7. du PRAS, prévoit que dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulière ou en cas de dépassement de superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulière de la zone, ces équipement sont soumis aux mesures particulières de publicité ; que les locaux en lien direct avec le service de transports qui servent au contrôle du réseau ferroviaire peuvent, incontestablement, être qualifiées d'installations de chemin de fer/d'équipements d'intérêt collectif et répondent aux caractéristiques du cadre environnant dans lequel elles s'inscrivent ;

Considérant dès lors, le projet fait applications des prescriptions 0.7, 7.1 et 9.1 du PRAS ;

Qu'au regard des explications développées ci-dessus, le projet est bien conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que les équipements d'intérêt collectifs ferroviaires qui assurent un service 24h/24h, 7j/7j sont :

- deux salles opérationnelles nécessaires à la gestion du trafic ferroviaire régional et national ;
- deux salles informatiques opérationnelles ;

Considérant que ces salles nécessitent des installations techniques et des espaces secondaires pour fonctionner pleinement dont :

- les zones de détente et des services de restauration continue (service 24h/24, 7j/7) pour le personnel opérationnel au niveau du rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- les locaux des services opérationnels liés directement à l'équipement public du 2^{ème} au 5^{ème} étage ;
- les locaux vestiaire et douche au 1^{er} sous-sol pour le personnel opérationnel qui doit intervenir sur des chantiers et les voies, de jour comme de nuit ;

Considérant que les services destinés à l'équipement public lié à la gestion du trafic ferroviaire nécessitent aussi d'autres locaux spécialement aménagés, notamment :

- les simulateurs : espace de mise en situation réelle pour gérer la signalisation ferroviaire ;
- des locaux de formations continues : formations sur la gestion des assets de la voie ;
- des locaux de paramétrage et de test ;
- des locaux de programmation ;
- des locaux de projet de développement de prototypes liés aux assets ferroviaires ;
- des laboratoires et ateliers ;

Considérant que l'ensemble de ces locaux requièrent tel que :

- des espaces complémentaires pour fonctionner de manière optimum : stockage, archivage, espaces de consultations, documents divers, etc. ;
- les techniques spéciales liées au fonctionnement de ces équipements : HVAC, toilettes, connectivité, hardware et software, etc ;

Considérant que dans la zone administrative, les locaux sont répartis de la manière suivante :

- les locaux d'accueil (desk d'accueil, zone d'attente, espace galerie) au rez-de-chaussée, et espaces de restauration (zone de restaurant, zone free flow et cuisine) au 1^{er} étage ;
- les locaux techniques et locaux d'alimentation électrique ;
- les zones de bureau du 2^{ème} au 9^{ème} étage
- l'ensemble du volume émergeant du 10^{ème} au 16^{ème} étage pour les espaces de bureaux ;
- les locaux techniques dédiés à ces espaces ;

Considérant que pour améliorer l'efficiency du travail, faciliter la communication et l'échange une liaison est observée entre tous les différents espaces du bâtiment ;

Considérant la zone administrative comporte essentiellement les bureaux d'Infrabel et une partie des équipements de service public, et la zone de chemin de fer comporte uniquement les équipements publics en lien direct avec l'activité ferroviaire ;



Considérant que la superficie totale des bureaux s'élève à 24.468m² et 10.215m² pour l'équipement d'intérêt collectif ferroviaires, avec une superficie de plancher totale de 35.683m² du projet ;

Déroptions au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que le bâtiment est considéré comme une construction mitoyenne étant donné qu'il est bâti en mitoyenneté avec la gare de midi en fond de parcelle côté Est ; de facto, le projet sera analysé par le Fonctionnaire délégué en se basant sur le Chapitre 2, Section 1 relatifs à l'implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté du Titre I « caractéristiques des constructions et de leurs abords » du RRU » ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- article 3 du Titre I : implantation ;
- article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyen ;
- article 6 du Titre I : toiture (hauteur) ;
- article 10 du Titre I : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- article 11 du Titre I : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 12 du Titre I : aménagement des zones de cours et jardins ;
- article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;

Considérant qu'en principe du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée sur l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ; qu'en effet, une partie de la construction est en recul par rapport à l'alignement existant ; que ceci permet à la fois de créer une zone de recul avec l'élargissement du trottoir à ce niveau, de marquer l'entrée du bâtiment et de réduire l'effet monolithique du bâtiment (une longueur du bâtiment de plus de 100m) afin d'offrir une lecture architecturale des façades plus animées et dynamiques ;

Considérant que le RRU prévoit, du côté des limites latérales du terrain, la construction doit être implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé ;

Considérant que des zones de retrait sont prévues pour les façades principales, côtés latéraux, sur toute la hauteur du bâtiment ; que le bâtiment mitoyen n° 52 sur la rue de France est bâti sur la totalité de la parcelle avec un gabarit R+4 à front de rue et R+1 en fond de parcelle ; que le projet prévoit ce recul afin de libérer les vues sur le chemin de fer et de maintenir des percées visuelles ; que cette zone est prévue en fond de parcelle avec des zones plantées d'1m de profondeur et des dalles gazon pour les surfaces d'accès aux espaces techniques ;

Considérant qu'une porosité transversale est plus que souhaitable entre l'espace public et le réseau de chemin de fer avec des perspectives entre les immeubles (esprit du PAD) ;

Considérant que le RRU prévoit qu'au niveau du sous-sol, la profondeur maximale de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13, que la construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse ;

Considérant l'emprise au sol du bâtiment et la forme du terrain, la zone de pleine terre est prévue latéralement, qu'aussi cela implique une construction en sous-sol pour l'ensemble de la parcelle afin de répondre aux besoins d'emplacements de véhicules et des locaux techniques ; que les sous-sols ne sont développés que sur deux niveaux pour des raisons pratiques ;

Considérant qu'en principe, la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant aussi que le RRU prévoit dans son article 6 que la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture, et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ;

Considérant nonobstant, dans le cadre d'une construction mitoyenne, lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot ;



Considérant que la hauteur des bâtiments des parcelles voisines étant anormalement basse par rapport aux constructions avoisinantes de la gare du midi, la moyenne des immeubles à prendre en compte sur le périmètre de la gare comprend la tour du midi (150m), le projet de la SNCB sis avenue Fonsny (60m), les bâtiments de la gare du midi le long de la place Horta (35m) ;

Considérant également que le bâtiment est considéré mitoyen, du fait qu'il touche le bâtiment bas de la gare de midi à l'Est constitué de quais, de locaux sous les voies et de couverture de quais ; que ces constructions/installations ne constituent pas effectivement d'un « immeuble » au sens propre du terme ce qui justifie la notion du « *bâtiment de la parcelle voisine étant anormalement bas* » au sens de l'article 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il convient d'apprécier le projet au regard de l'environnement bâti et non bâti existant, et ne pas se limiter à évaluer le projet qu'au regard des quelques immeubles voisins seulement, lesquels n'apparaissent que comme des éléments parmi d'autres pour estimer la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les gabarits projetés n'impactent pas de manière significative les bâtiments aux alentours, et de manière plus générale le quartier directement proche ;

Considérant en outre, le projet prévoit expressément différentes hauteurs, la tour A, de 60m de haut (16 étages), qui constitue l'élément visible (un signal urbain) du côté du chemin de fer pour ceux qui entrent dans la ville en train, la tour B, la plus proche des constructions est limitée à 27m (6 étages) afin de s'intégrer aux constructions le long de la rue de France, et enfin la tour C de 40 m (9 étages) qui est visible depuis la sortie de la gare et zones de recul prévues dans le tissu urbain ;

Considérant que les vues 3D et l'étude d'incidences démontrent que les hauteurs projetées sont cohérentes avec le développement du quartier de la gare de Midi ;

Considérant que les installations techniques nécessitant des prises d'air sont placées en toiture, au-dessus du niveau d'acrotère, que les issues d'escalier et d'ascenseur ainsi que les sorties de trémie dépassent le niveau d'acrotère pour assurer l'accès et la maintenance des installations ; que ces éléments sont placés en retrait afin de limiter l'impact visuel à partir de l'espace public au pied de l'immeuble ; qu'il s'agit d'une pratique courante dans ce genre de construction vu le programme et les besoins techniques du bâtiment ;

Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de système de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles qu'à partir de la voie publique selon l'article 10 ;

Considérant que des prises et rejets d'air sont prévues en façade au niveau du 7ème et 16 étages dans la zone de retrait ;

Considérant que ces prises et rejets d'air sont situées au niveau supérieur du bâtiment et sont peu visibles ; qu'elles sont en plus intégrées à la façade et ne dénaturent pas la cohérence architecturale des façades ; qu'au niveau de la toiture, les équipements techniques sont placés derrière un bardage métallique ; que l'élévation démontre que ces éléments ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'au sens des articles 11 et 12, les zones de recul, de retrait latéral et de cours et jardin sont aménagés et plantée en pleine terre et participe au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; et que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable de pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que la zone de recul est limitée au centre du bâtiment en forme de triangle avec un recul de moins de 5m ; qu'il s'agit d'une zone de recul résultant du geste architectural du projet afin de marquer l'entrée principale du bâtiment et rompre cet effet monolithique de la façade à rue ; qu'il s'agit en soi du prolongement du trottoir ; qu'elle constitue un accès piéton au bâtiment et doit être praticable par tous les usagers et qu'elle ne peut être verdurisée ;

Considérant que la zone latéral Sud du projet est destinée aux livraisons et permet l'accès à des locaux techniques, construite sur une zone de parking ;

Considérant qu'il est impératif de prévoir les espaces de livraison sur la parcelle et non sur la voirie ; qu'il en serait de même pour les stationnements sur la parcelle et non sur l'espace public ;

Considérant que l'accès pour les livraisons et les locaux techniques doit permettre une composition des sols résistante aux charges de manutention ; que de ce fait, des dalles gazon sont prévus sur une superficie de 55m² en fond de parcelle ainsi qu'une zone de pleine terre de 24 m² et une zone de terre de 1m de profondeur



et de 119 m² le long du mur mitoyen avec un total de 198m² ; que le projet améliore d'une manière significative l'espace urbain et la biodiversité par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment à usage administratif, que l'emprise au sol de ce dernier représente la quasi-totalité du projet ; que dans ce genre de contexte urbain cette prescription est difficilement réalisable (50% perméable) ; que cependant le projet prévoit d'autres moyens de compensation, en verdunisant les toitures plates du bâtiment ;

Considérant que les prescriptions susmentionnées auxquelles le projet entend déroger, ne remettent pas en question les objectifs fixés par le Titre I du RRU, à savoir le maintien et l'amélioration de la qualité de la vie par le projet tel que présenté ; que ces dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont donc admissibles ;

Environnement :

Considérant que l'étude d'incidence réalisée a donné lieu à des recommandations pour diminuer les éventuelles retombées du projet sur l'environnement ;

Gestion de l'eau :

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

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui débordent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de l'atténuer en cas de fortes pluies ;

Considérant que les récentes constructions doivent tendre au zéro rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; que selon l'article 16 du titre I du RRU, il est prévu dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, assure une longévité de la toiture, la réduction du phénomène de réchauffement de l'îlot et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des espaces intérieurs des îlots ;

Considérant que les toitures végétales permettent également d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux qui s'adaptent aux conditions météorologiques moyennes (températures, précipitations, ensoleillement, humidité de l'air, vitesse des vents) aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont excellentes d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que les besoins en eaux sont estimés à environ 14.800 m³ par an ;

Considérant que les eaux de pluie de la majorité des toitures est collectée à la base, vers plusieurs citerne/bassin d'orage ; que ces citernes/bassin d'orage sont calculés en fonction des superficies des toitures du projets :

- toitures classiques : 2.400m² ;
- toitures vertes : 1.344m² ;
- surfaces imperméables : 726m² ;
- surface d'infiltration : 407m² ;



- Total : 3.921m² ;

Considérant qu'après que Bruxelles Environnement a donné son accord au projet de raccorder les évacuations des eaux de pluie de ce bâtiment sur le puits de la Senne ; que de facto, le volume total des citernes sera utilisé pour le système de récupération des eaux pluviales pour les usages du bâtiment ;

Considérant que l'eau de pluie sera réutilisée pour les besoins du bâtiment en eau pour les sanitaires (alimentation des WC, urinoirs, etc.) ;

Considérant qu'en terme d'infiltration, en retirant les superficies de toiture qui sont récupérées et ensuite raccordées au puits de la Senne, une surface restante de 1.133m² dont 923m² de ruissellement et 210m² de surface de pleine terre ; qu'afin d'améliorer le calcul du débit d'infiltration, le pavage d'accès au parking voiture et vélo est réalisé avec un système de drainage filtrant qui permet d'augmenter les surfaces d'infiltration à 410 m² ;

Considérant que la zone de pleine terre est prévue avec une infiltration selon les principes concertés avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ; qu'afin d'augmenter la surface d'infiltration, une surface drainante sous la voirie d'accès vers le parking est prévue ;

Faunes et flores :

Considérant la présence d'un alignement de tilleuls sur la rue de France ;

Considérant que les arbres seront préservés ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser le développement et la sauvegarde de la faune sur site ;

Considérant qu'aucun nichoir n'est prévu en façade ;

Considérant que la création de nouvelles façades est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Bruit :

Considérant que le site se trouve en zone administrative et en zone de chemin de fer au PRAS et correspond donc à une zone 5 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 inhérent aux bruits sonores du voisinage ;

Techniques spéciales :

Chauffage/refroidissement :

Considérant que la production de froid destinée à apporter de l'air climatisé aux locaux techniques sensibles, au moyen de machines frigorifiques eau/eau, couplés à des aéroréfrigérants placés en toiture ;

Considérant que l'air conditionné destiné aux bureaux est produit au moyen de 3 pompes à chaleur réversibles et d'une pompe à chaleur polyvalente ;

Considérant que la production d'eau chaude sanitaire de la cuisine est réalisée par une pompe à chaleur eau/eau qui permet de produire de chaleur une température selon les besoins ;

Ventilation :

Considérant que la ventilation des bureaux est réalisée au moyen de centrales de traitement d'air à double flux avec récupération de chaleur par roue hygroscopique ;

Considérant que les zones du bâtiment dont l'occupation représente une pollution de l'air plus importante (odeur, humidité, etc.) seront équipés d'échangeur de chaleur de type batterie à eau glycolée ;

Considérant que chaque centrale de traitement d'air est également équipée de silencieux sur les réseaux d'air neuf, d'air rejeté, d'aspiration et d'extraction ;

Electricité :

Considérant que le nouveau bâtiment sera alimenté par 2 raccordements moyenne tension (propre à Infrabel) indépendants du réseau de distribution public (Sibelga) ;

Panneaux photovoltaïques :

- Tour A : il est prévu de placer 165 panneaux, pour une surface totale de 291,7m² ;
- Tour B : il est prévu de placer 46 panneaux, pour une surface totale de 81,3m² ;



- Tour C, il est prévu de placer 51 panneaux, pour une surface totale de 90,1651m² ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment pourra abriter 262 panneaux photovoltaïques, permettant d'obtenir une puissance de 104,8 kWc, et de produire 82,6 MWh/an ;

Espace public :

Contexte légal et réglementaire :

Considérant que le périmètre du projet se situe en réseau viaire et en espace structurant au PRAS ;

Considérant que le projet se situe à proximité des zones à aléa d'inondations de faible à élevé sur la carte d'Inondation aléa et risque ;

Considérant que le projet est situé en voirie régionale ;

Considérant la rue de France est reprise au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme « Piétons Confort », « Vélo Plus », « Auto-Quartier », « TP Confort » et « Poids lourds Confort » ;

Situation existante :

Considérant pour le moment, à la hauteur du périmètre du projet, la voirie de la rue de France est constituée comme suit :

- d'une chaussée carrossable bidirectionnelle en asphalte ;
- d'une piste cyclable marquée en chaussée carrossable de ton rouge (côté pair) ;
- de trottoirs allant de 2m à 5m de large, composés de pavés béton ;
- d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voirie, dans des fosses de plantation en trottoirs ;

Considérant la présence d'un arrêt de bus à hauteur de l'entrée du bâtiment INFRABEL et d'équipements attenants ;

Considérant que des murets de protection compose le trottoir afin de protéger le bâtiment des attaques béliers ;

Situation projetée :

Considérant que pour l'aménagement de l'espace public, le projet prévoit de réaménager une partie de la rue de France, à la hauteur de la parcelle d'INFRABEL, côté pair ; que le périmètre dispose d'une longueur de +/- 145 mètres ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des trottoirs d'une largeur de 5 à 7 mètres dont le revêtement sera composé de pierre naturelle ; que ponctuellement le trottoir est rétréci au droit des fosses de plantation, et que la largeur sera d'au moins 2,50 mètres ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'alignement des arbres et les fosses de plantation, excepté au droit des entrées carrossables où deux arbres seront abattus ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des bacs de béton et en pierre adjacents à la chaussée carrossable, d'une hauteur de 60cm ; qu'ils seront composés de pleine terre et plantés d'essences basses ; que ces bacs permettent de limiter les risques d'attaques béliers autour du site ;

Considérant que dans le même alignement que les bacs en béton, le projet prévoit d'intégrer des zones de stationnement vélos ; que 44 emplacements couverts (2 x 11 U renversés installées en biais) seront prévus ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des potelets de sécurité afin de compléter les dispositifs de sécurité à mettre en place autour du site ;

Considérant que l'arrêt de bus sera maintenu et déplacé à l'ouest de la parcelle ; qu'un abribus dont les parois seront vitrées sera intégré après l'alignement de potelets ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la piste cyclable marquée unidirectionnelle le long du trottoir dans la direction Sud vers Nord ; que celle-ci est interrompu au droit de l'arrêt de bus ; que sa largeur est de 1,30m ;

Motivation :

Considérant que les travaux d'aménagement de l'espace public se situent en voirie régionale ; pour cela il y a lieu de se concerter et de solliciter les différentes autorisations auprès de Bruxelles Mobilité ; que



préalablement au chantier, il y a lieu de les consulter (BM) et de fournir les différents documents nécessaires (plan d'implantation avec alignement à jour, autorisations, ...) - voir avis BM ;

Considérant que l'espace public compris dans le présent projet est intégré également dans le périmètre du CRU7 ; que le projet de réaménagement de la rue de France par Beliris, en concertation avec Bruxelles Mobilité, dans le cadre du CRU7 ne sera arrêté qu'en 2027 (environ), date à laquelle est prévue la fin de chantier ;

Considérant dès lors que les divers éléments placés dans la bande de stationnement doivent être amovibles, même à plus long terme, pour ne pas entraver un futur projet rue de France ;

Considérant que l'aménagement des trottoirs est conforme à l'article 4 du Titre VII du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), et que les trottoirs sont d'une largeur minimum de 1,50 mètres ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'article 6 "Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables" du Titre 7 du RRU ; que le revêtement du trottoir est continu au droit d'une entrée carrossable ; que les bordures doivent être au même niveau que le cours d'eau ainsi qu'au niveau que l'asphalte ; qu'en cas de difficulté avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de compenser avec le niveau de l'asphalte ;

Considérant que l'aménagement de la piste cyclable est conforme au RRU, au Vademecum vélo et arrêt ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir 11 arbres de l'alignement sur les 13 existants ; que les 2 arbres seront abattus afin de permettre l'accessibilité des accès carrossables du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter une série d'obligation afin de protéger les arbres maintenus et leur système racinaire pendant le chantier ;

Considérant qu'afin d'améliorer la semi-perméabilité du périmètre, il y a lieu de prévoir pour les zones de stationnement vélos des dalles (en béton ou en pierre) à joints ouverts ou semi-ouverts ;

Considérant que le modèle d'arceau doit être conforme au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour un meilleur repérage par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que des potelets de protection sont installés derrière l'abribus et devant l'arbre ; que ces potelets semblent superfétatoires au regard de la présence de l'arrêt de bus et des arbres et diminuent fortement la largeur du chemin piétonnier et l'accessibilité PMR de l'arrêt ;

Considérant que les appareils d'éclairage doivent suivre les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et être agréés Synergrid 005 (<http://www.synergrid.be/index.cfm?PageID=20872>) ; que la hauteur maximum des points lumineux est de 8m ; et que la température de couleur des luminaires est 3000K et que la couleur de la peinture est gris foncé RAL 7043 60% brillance ;

Mobilité :

Considérant que le site s'implante au niveau de la rue de France dans une zone d'accessibilité A selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une très bonne desserte par les transports en commun ;

Les transports en commun :

Considérant la proximité directe du projet par rapport à la gare du Midi permet à un grand nombre du personnel ou de visiteurs d'accéder au bâtiment, les offres de mobilité sont nombreuses au niveau de la Gare du Midi :

- le réseau de la SNCB à l'échelle nationale et internationale ;
- le réseau de la STIB, DE LIJN, TEC à l'échelle régionale ;
- les services de navettes ;
- les services de taxis et voitures partagées ;
- les services de vélos partagés ;

Le parking voitures :

Considérant que le projet prévoit un parking sur deux niveaux est prévu en sous-sol sous la bâtisse du bâtiment ; qu'une zone de pleine terre est prévue au nord du terrain ;



Considérant que le nombre de 174 emplacements est conforme au nombre imposé par le Règlement répartis comme suit :

- 70 places pour les véhicules de service ;
- 6 places pour les PMR ;
- 11 places pour les véhicules à deux roues ;
- 39 places pour les opérateurs ;
- 48 places sans affectation ;

Considérant qu'il est prévu de mettre en place un système de mutualisation pour les 48 places sans affectation, ainsi que pour les 39 places opérateurs ;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement pour véhicule n'est prévu pour les visiteurs ;

Considérant que le projet prévoit également 188 emplacements vélo répartis de la manière suivante :

- 112 racks double étage ;
- 37 râteliers en U inversés ;
- 14 vélos cargos ;
- 18 vélos pliables ;
- 7 trottinettes ;

Considérant que les trottinettes ne doivent pas être reprises dans la somme du nombre d'emplacements vélos ;

Considérant qu'il est recommandé de prévoir au minimum 75% des emplacements vélos au sol ;

Considérant que les vélos pliables sont rangés dans des armoires prévues à cet effet ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le présent projet implique des charges d'urbanisme pour l'augmentation de la superficie de bureaux ;

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 03/10/2023 référencé 2345, libellé comme suit :

Un projet qui s'intègre (de deux manières) dans le contexte :

A première vue, le projet propose un geste architectural fort et symbolique. Ce nouveau bâtiment est certes conçu comme un objet architectural, mais - en même temps - il cherche à s'adapter au paysage urbain assez déstructuré actuel, et pourra évoluer significativement dans l'avenir. Ce double positionnement du projet est bien réussi.

Les volumétries et la fluidité des façades proposées permettent des interactions avec l'espace public, notamment au centre qui marque l'entrée principale, et l'environnement bâti et non bâti.

Le fait de retrouver les gabarits les plus élevés le long du rail crée un dialogue avec l'échelle de l'étendue des voies ferrées et offre un panorama sur le réseau ferroviaire. Le bâtiment tire parti de son contexte particulier et joue avec celui-ci.

Par ailleurs, le développement courbe des façades offre une lecture différente selon les points de vue et les échelles. La relation créée depuis les quais de la gare est intéressante et permet une continuité visuelle du nouveau bâtiment.

L'implantation des salles de contrôle sur deux niveaux dans la proue du bâtiment est un signal fort dans le projet. Cet élément « phare » permet de donner à cette fonction une identité singulière.

Une construction qui mise sur le bois :

La méthode de construction préconisée pour la structure de ce bâtiment, utilisant un maximum le bois, est particulièrement innovante pour un immeuble de cette échelle. En effet, il est proposé d'utiliser une structure hybride en combinant le bois avec d'autres matériaux. Les étages supérieurs seront également conçus avec une structure préfabriquée en bois.



Autres points plus détaillés :

Le projet présente également de nombreuses qualités en termes de spatialité et d'habitabilité, telles que :

- le traitement du socle permet un dialogue clair et dynamique avec l'espace public, grâce aux fonctions implantées au rez-de-chaussée, notamment le hall d'entrée qui se déploie sur une double hauteur et qui accentue la visibilité de la proue du bâtiment. Cette double hauteur permet également d'avoir une communication avec le restaurant ;
- un escalier central généreux qui peut fonctionner comme un véritable espace de rencontres ;
- une entrée bien marquée qui est un signal fort vers l'espace public et créant un lien entre les espaces intérieurs et extérieurs. Le parvis d'accueil symbolise également l'interaction entre le siège Infrabel et le quartier ;
- une réflexion poussée sur la flexibilité et les aménagements des plateaux de bureaux. Le bâtiment offre de longs espaces à proximité des façades et grande variété d'ambiances dans les zones de travail ;
- une gestion claire des flux de personnes basés sur des cheminements intérieurs naturels.
- une bonne implantation des fonctions avec un regroupement des espaces sécuritaires. Les fonctions sont facilement identifiables tant en plan qu'au niveau spatial ;

CONCLUSION :

De manière générale, le projet est apprécié positivement et le concept a été préservé du concours à la demande de permis et ce, malgré les modifications apportées. Le projet réussit à tenir compte de la situation urbanistique du contexte actuel aussi bien que de l'évolution future. L'emploi du bois est particulièrement innovateur pour un immeuble de cette échelle à Bruxelles.

En conclusion du présent avis :

Considérant que le projet permet de centraliser un important complexe de bureau et d'équipement d'intérêt collectif et de service public sur la gare la plus importante du réseau ferroviaire national ; qu'il permet, conformément à l'article 2 du CoBAT, de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, ce qui participe au développement de la Région, et l'aménagement de son territoire ;

Considérant que le bien en question (*bâtiment(s) existant(s)*) n'est pas un bien protégé et n'est pas situé dans un site classé ; que la demande de permis d'urbanisme n'est pas concernée par des actes et travaux sur un bien situé dans une zone de protection ;

Considérant que du fait du contexte paysager et urbanistique, l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'est pas requis pour cette demande (article 237 du CoBAT) ;

Considérant que le projet présente une architecture élégante et un programme qui permettra la création d'environ 1400 postes de travail, soit 40% de l'effectif total d'Infrabel (3.500 personnes) dans un seul et même bâtiment au lieu des bâtiments anciens énergivores qui ne répondent guère aux exigences actuelles ;

Considérant que le projet présente un intérêt régional et national motivé par les raisons suivantes :

- pour des raisons pratiques : regrouper le personnel actuellement réparti dans 5 autres bâtiments autour de la gare de midi ;
- pour des raisons opérationnelles : assurer la continuité des opérations sachant que les baux de multiples bâtiments dont Infrabel est locataire arrivent à terme et ne seront pas reconduits par les propriétaires ;
- pour des raisons économiques : la construction d'un nouveau bâtiment permettra d'économiser plus de 15 millions par an par rapport aux bâtiments actuels dont Infrabel est pour l'instant locataire ; que ces moyens peuvent être alloués pour l'entretien et le développement du réseau ferroviaire ;
- Pour des raisons de sécurité : ce bâtiment abritera de nombreuses installations stratégiques (centre de contrôle, gestion du trafic, etc.) qui ne peuvent pas être hébergées à long terme dans des bâtiments en location ;

Considérant que les logements accessoires constituaient à l'époque un réel besoin pour la Société nationale des chemins de fer de disposer sur place d'un personnel capable d'intervenir sur le champ en cas de pannes de la signalisation ou d'avarie du caténaire ;



Considérant l'évolution technologique et de la gestion du trafic ferroviaire, il n'est aujourd'hui plus nécessaire d'avoir des logements à disposition du personnel proche des installations ; qu'il est plutôt utile, d'avoir des salles de contrôle occupées 24/24h pour la gestion du trafic et la supervision des installations techniques et du réseau de télécommunication pour assurer le contrôle et le monitoring des installations ;

Considérant que l'endroit ne se prête pas à la création du logement qualitatif, et ce, de par la proximité immédiate aux quais, les exigences en matière de sécurité et de protection contre l'intrusion au sein du projet ; la présence des frontières Schengen et la localisation de la parcelle dans une zone de gêne acoustique de niveau 5 définie sur base du PRAS (zones administratives) ; que cela va donc à l'encontre du principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant en plus, qu'Infrabel n'a pas le statut pour faire de la location résidentielle ;

Considérant que d'autres îlots se prêtent mieux à accueillir du logement dans le même périmètre que le présent projet, que d'autres projets situés au-delà du périmètre identifié prévoient également du logement tels que Move'Hub, City Gate, Urbanisties et Key West ;

Considérant que le Plan d'Aménagement Directeur approuvé en première lecture en mai 2021 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est actuellement abandonné ; que suite à cet abandon, Perspective.brussels a publié en mars 2023 une note de principes pour l'aménagement d'une gare habitante contenant une vision stratégique pour le développement de ce quartier et représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ;

Considérant que ce document n'a cependant pas de valeur réglementaire ni de statut juridique ;

Considérant que la note de perspective fait mention d'un ratio de 63% bureaux et 37% logement en situation projetée (et non d'une proportion 50-50) ; qu'elle ne stipule pas que chaque projet doit répondre à ce ratio (63-37) mais précise que certains projets d'envergure devront comprendre principalement des logements et devront globalement diminuer la surface des bureaux dans les prochains développements ;

Considérant que ceci peut servir donc de base pour les projets de reconversion des bâtiments existants de taille autre que celui d'Infrabel ;

Considérant que l'objet social d'Infrabel ne lui permet pas de réaliser des logements ; qu'il s'agit d'une entreprise d'utilité publique défini par et en vertu de la loi ;

Considérant qu'il est judicieux que les installations en lien à la gestion du trafic ferroviaire soient placées en priorité à proximité des voies ferrées et sur des terrains appartenant à Infrabel pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité ;

Considérant que les sites occupés actuellement par Infrabel ne répondent pas aux besoins spécifiques d'Infrabel (regroupement du personnel, proximité des voies, métiers spécifiques, cabines de signalisation, etc.) ;

Considérant que le projet présente des dérogations au RRU qui se justifient dans le cadre d'une vue générale de l'îlot avec une structure cohérente, et que les retombées de ces dérogations ne portent pas atteinte au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâtiment prévu avec un gabarit de R+16 présente en effet une plus grande hauteur que les immeubles du quartier mais reste moins élevé en comparaison avec la tour du Midi ;

Considérant qu'il forme un raccord homogène avec tous les gabarits et reste cohérent dans le Skyline de la ville ;

Considérant que le projet s'intègre harmonieusement dans le paysage de par le langage architectural proposé ; que son programme incite les employés d'Infrabel d'occuper une superficie moindre et libérant ainsi 60.000m² de bureaux et d'en créer 35.460m², ce qui permet aux surfaces libérées d'accueillir éventuellement des fonctions résidentielles et/ou d'équipements et participer ainsi à la mixité fonctionnelle du quartier et au principe de la gare habitante ;

Considérant que le regroupement des employés d'Infrabel dans un seul bâtiment permettra également une centralisation des activités et de la logistique associée (livraisons, systèmes de production HVAC) ce qui induit un gain de temps et d'énergie ;

Considérant également que le socle du bâtiment fait un lien avec les riverains et les passants en intégrant une zone d'accueil entièrement vitrée et un espace pour une galerie d'exposition ; que le projet intègre



également plusieurs espaces verdurisés en toitures et au sol de la parcelle ce qui améliore d'une manière appréciable la situation existante des lieux ;

Considérant que le projet favorise nettement des améliorations en termes de mobilité (offre de stationnement vélos et voitures), de confort et sécurité des usagers (accessibilité pour tous les modes, confort acoustique, sécurisation des quais Eurostar), de gestion des eaux pluviales, d'insertion paysagère et de cohésion avec la zone d'intervention ;

Considérant que tous ces éléments présentés sur le projet tendent à répondre aux principes de la note de Perspective.brussels ;

Considérant par ailleurs, que même si l'impact de l'implantation du bâtiment n'a pas fait l'objet d'une modélisation (la diffusion du bruit de chemin de fer), cet aspect a tout de même fait l'objet d'une étude attentive ;

Considérant que le bâtiment projeté à une hauteur allant de 6 à 16 étages soit une hauteur bien supérieure au bâtiment actuel (3 étages) ;

Considérant que de par la discontinuité présente entre le bâtiment projeté et les bâtiments voisins, une ouverture dans la façade va être créée pouvant rendre perceptible par moment l'activité du côté des voies ferrées au niveau de la rue de France ;

Considérant que la mesure acoustique réalisée à 14m des voies (LD2) présente des niveaux sonores de l'ordre de 66 dB(A) ; que cependant, les bâtiments de la rue de France sont situés à plus de 60m des voies (soit une diminution de plus de 6 dB(A) des niveaux sonores hors obstacle) ; que le bruit généré par les trains sur la rue de France sera dès lors inférieur au bruit généré par le trafic routier (60 dB(A)) et donc en grande partie atténué ;

Considérant qu'actuellement, une discontinuité existe déjà au niveau du bâtiment existant et la rue de France est déjà bruyante ; que l'impact lié à l'effet d'obstacle du bâtiment projeté sera dès lors équivalent à celui de la situation existante ;

Considérant que la largeur du trottoir est agrandie en raison de l'occupation journalière du projet qui a été évaluée à environ 2000 personne ;

Considérant que les largeurs de voirie et la piste cyclable existante ont été maintenues sur le projet ;

Considérant que le CRU 7 a été analysé dans l'étude d'incidence mais que ce dernier n'est pas en vigueur à l'introduction de la demande de permis ; que le plan définitif d'aménagement de la rue de France n'est pas connu à ce jour ;

Considérant que le projet est une installation sensible pour laquelle des mesures de protection contre véhicule bélier est nécessaire ;

Considérant que le projet comporte des locaux et des installations qui touchent à la sécurité publique ; que leur localisation ne peut être divulguée dans la présente demande conformément à l'article 4, 2, b) de la Directive 2003/4/CE et de l'article 19, §2 du décret et de l'ordonnance conjoint du 16 mai 2019 ;

Considérant qu'Infrabel raccorde son bâtiment à son propre réseau électrique, et ne nécessite pas une demande préalable de raccordement à Sibelga ;

Considérant que l'avis de la SNCB indique que la localisation du projet de nouveau siège social d'Infrabel, en bordure immédiate des voies internationales de la gare de Bruxelles-Midi, entravera certaines pistes d'extension des installations de cette même gare ;

Considérant que dans une situation urbaine dense, comme celle de la Région de Bruxelles-Capitale, chaque projet urbanistique contribue inévitablement à la restriction des possibilités de développement du tissu urbain environnant ;

Considérant que la procédure d'étude d'incidences cherche dans la mesure du possible, à tenir compte de ces restrictions ; toutefois, cette procédure a pour objectif d'influer sur la prise de décision sur la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme/environnement ; qu'elle est par conséquent limitée dans le temps et ne peut prévoir indéfiniment tous les scénarios à venir ;

Considérant que pour cela, des critères sont mis en place, au cas par cas, selon les besoins, pour être étudiés ;



Considérant que « l' Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au modèle type de cahier des charges de l'étude d'incidences visé à l'article 175/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et l'article 26 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et à la présentation de cette étude », sert comme base légale pour déterminer l'étendue d'une étude d'incidences ; que le chapitre "C" de son annexe, fixe l'analyse de la situation future prévisible comme suit :

C. Définition de la situation future prévisible : la définition de la situation future prévisible correspond à une description et une carte de synthèse présentant les hypothèses prises en compte pour établir la situation future dans un rayon approprié autour du projet en tenant compte des aires géographiques étudiées ;

Doivent être pris en compte :

- *les projets majeurs en cours de réalisation ou pour lesquels existe un certificat ou un permis d'urbanisme ou de lotir non périmé ;*
- *les projets majeurs pour lesquels une demande de certificat ou de permis d'urbanisme et de lotir a été introduite ;*
- *les projets majeurs inscrits dans des plans approuvés ;*

Cette situation future est potentiellement enrichissante pour l'environnement du projet, à régime palynologique (réglementaire et programmatique) inchangé, à l'horizon théorique de mise en œuvre du projet. Qu'elle constitue une des références d'évaluation du projet et des solutions de substitution envisagées ;

Lorsque les particularités du projet le nécessitent (projet compris dans un cadre palynologique global en développement, changement de norme connu, etc.), d'autres situations prévisibles peuvent être définies pour des horizons temporels différents ou des hypothèses de développement différentes. Ces situations sont étudiées en complément de la situation à l'horizon de mise en œuvre.

Considérant que la situation prévisible reprise dans l'étude d'incidences respecte les exigences du cahier de charges type fixé par le gouvernement ; que le dernier paragraphe de ce chapitre du cahier de charges type, se réfère à des situations de planologie ou normes changeantes car il serait prudent de vérifier la compatibilité d'un projet avec un PPAS, PAD ou autre outil planologique en élaboration ; que ce n'est pas le cas, dans le cadre de la présente étude ;

Considérant que dans son courrier du 31/05/2024, la SNCB évoque plusieurs éléments relatifs à la mobilité ferroviaire en Belgique et en Europe tel que les prévisions du trafic international et les problèmes de ponctualité actuelles ; que ces prévisions et constats ne constituent pas un « cadre planologique en développement » ;

Considérant que la SNCB a été conviée aux réunions du Comité d'accompagnement où elle a fait part de sa préoccupation pour la capacité de croissance de la gare ; qu'elle n'a cependant pas présenté d'éléments concrets indiquant que cette extension sera réalisée dans un avenir plus ou moins lointain ;

Considérant en sus, qu'il n'existe à ce jour aucun Masterplan, ou de budget pluriannuel, qu'aucune indication de plans ou esquisses de modification de la gare n'a été présentée ;

Considérant dès lors, que le comité d'accompagnement a donc décidé que les souhaits peu concrets de la SNCB ne justifiaient pas assez l'alourdissement de la procédure d'étude d'incidences en rajoutant des alternatives de localisation/implantation ; que le Comité d'accompagnement a en revanche bien tenu compte des remarques de la SNCB concernant les incidences du projet Infrabel sur le fonctionnement actuel des quais ;

Considérant que se sont le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui définissent le cadre réglementaire urbanistique du projet ; que les dérogations sollicitées sont dues au programme, et les contraintes techniques du projet ; qui ne nuisent guère au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme ; qui vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non bâti ; que son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol, etc. ; que l'autorité délivrante est la seule compétente pour porter cette appréciation ; qu'elle y aura recours pour l'élaboration de chaque décision relative à une demande de permis ;

Considérant que le teneur de la demande a détaillé dans la note explicative les recommandations de l'étude d'incidences auxquelles il s'engage à respecter ; qu'il convient de les intégrer dans le projet ;



Considérant qu'en outre des arguments précités, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions reprises ci-dessus, le projet répondra davantage au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE majoritaire de la Direction de l'Urbanisme (Urban.Brussels), Bruxelles Environnement (BE), de la commune d'Anderlecht, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, indépendamment des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, à condition de :

Mobilité et espace public :

- avant le démarrage du chantier, prendre contact avec Bruxelles Mobilité afin de solliciter les autorisations nécessaires et fournir un plan d'implantation du projet avec l'alignement et les limites des propriétés à jour (voir avis BM) ;
- respecter le Titre VII du RRU (en particulier l'article 6 - Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables) :
 - le revêtement du trottoir doit être continu au droit d'une entrée carrossable ;
 - le niveau du trottoir doit être maintenu au droit d'une entrée carrossable et la bordure biseautée ;
 - les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'à celui de l'asphalte ; qu'en cas de difficulté avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de compenser avec le niveau de l'asphalte ;
 - intégrer dans les zones de stationnement vélos, dans l'espace public, des dalles à joints ouverts ou semi-ouverts pour assurer la semi-perméabilité de ces espaces ;
 - veiller à ce que les éléments placés dans la bande de stationnement soient amovibles ;
 - veiller à ce que les appareils d'éclairage suivent les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et soient agréés par Synergrid 005 ;
- tendre à prévoir davantage d'emplacements vélos situés au niveau du sol (avec minimum 179 vélos) ;
- assurer un espace de recul de 2,65m pour les emplacements vélos étagés ;
- prévoir un système de stationnement pour les vélos pliables autre que les casiers de rangement ;
- respecter les recommandations du « Vademecum » vélo publié par Bruxelles Mobilité ;
- prévoir un système de gestion pour mutualiser les places de stationnement pour les véhicules opérateurs et sans affectation ;

GIEP

- fournir l'accord de Vivaqua pour le rejet des eaux de pluie dans le pertuis de la Senne ;
- tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet ;
- aménager la zone latérale nord en zone de pleine terre avec un ouvrage infiltrant ;

Faunes et flores

- veiller au maintien des arbres et à la protection de leur système racinaire durant la phase chantier du projet ;

Divers :

- corriger la description de « la variante 2 » du projet dans la note explicative ;
- se conformer aux recommandations techniques émises par la SNCB ;
- se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;
- prendre contact avec le SPF mobilité, Direction Générale - Transport Aérien ;
- suivre les recommandations de l'étude d'incidence en ce qui concerne le chantier, et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;
- respecter les règles sur la politique en la matière des chemins de fer.



AVIS MINORITAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES :

Attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone de chemin de fer le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que la demande vise à démolir des logements, un immeuble de bureau et des hangars d'activité logistique, et à construire un immeuble de 6, 9 et 16 étages sur rez-de-chaussée commun avec 2 niveaux de parking pour installer un centre de contrôle du trafic ferroviaire et un bâtiment opérationnel ;

Attendu qu'une partie du bien (logements) est reprise à l'inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale pour son style moderniste d'après-guerre ;

Procédure :

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2024 au 17/06/2024 ; qui a suscité 10 réclamations et une lettre de soutien ;

Considérant que les réclamations formulées concernent principalement sur les aspects suivants :

- l'impact des hauteurs excessives avec un gabarit très élevé ;
- le projet transgresse de multiples articles du RRU ;
- les éventuelles nuisances sonores vers les quartiers situés aux alentours ;
- l'El n'a pas pris en compte les répercussions du bruit de chemin de fer ;
- l'opportunité inadéquate de construire un immeuble de bureau sachant qu'il existe plusieurs mètres carrés de bureau inexploités à Bruxelles ;
- Quid du patrimoine existant ;
- le creusement des deux niveaux de sous-sol est susceptible de perturber l'écoulement des eaux souterraines ainsi que la nappe phréatique ;
- le caractère monofonctionnel administratif du quartier ;
- la manière de surcharger encore l'un des quartiers les plus denses de la ville ;
- la démultiplication des chantiers qui n'est pas cohérente avec le concept de « gare habitante » ;
- la création de bureaux dans le quartier qui va à l'encontre de la volonté de développement d'une gare habitante ;
- la demande d'avis de la CRMS ;
- la suppression de logements sans compensation ;
- une mobilité urbaine contraignante ;
- l'abattage des arbres le long de la rue de France ;
- des sols et une biodiversité mis à mal ;
- le gaspillage des fonds publics ;
- le budget et affectation des charges d'urbanisme ;

Considérant que la lettre de soutien au projet stipule qu'il s'agit d'un projet intéressant, ambitieux, innovant et offre une belle architecture ;

Situation existante :

Considérant que ce projet se trouve au niveau de la rue de France n°40 à 50 ; que la zone est occupée actuellement par 3 bâtiments dont Infrabel est propriétaire ; que pour ériger le nouveau bâtiment, le projet prévoit la démolition du bâtiment de logements, le bloc 1 et la partie du bâtiment de catering ;

Patrimoine :

Considérant que pour mettre à exécution la construction, le projet prévoit la démolition des 3 bâtiments existants représentant environ une superficie de 10.000m² affectées à des bureaux, un catering et des logements ;

Considérant que le bâtiment abritant des logements est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural Bruxellois ;

Considérant que le projet apporte une qualité architecturale plus contemporaine au quartier ;



Politique régionale :

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone pour laquelle la Région a défini plusieurs enjeux ; que le quartier Midi est une zone de développement prioritaire, dans laquelle les développements doivent favoriser la mixité sociale ;

Qu'il s'agit d'une zone prioritaire de verdoisement du maillage vert et que dans le maillage bleu, la zone est concernée par une volonté de valorisation et d'intégration urbaine de la Senne ; que le site se trouve en zone de revitalisation urbaine, qu'il s'agit d'un noyau d'identité local ;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) encourage la création de logements et la mise en œuvre d'une «densification maîtrisée» sous certaines conditions: bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d'ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ;

Considérant que le PRDD entend soutenir le concept d'économie de proximité qui inclut les petites entreprises indépendantes dont les activités participent à la vie locale et contribuent à l'habitabilité des quartiers, au bien-être des citoyens et au développement socio-économique des noyaux d'identité locaux ;

Considérant que plusieurs plans schématiques ont été fait sur cette partie du territoire ; que le site s'inscrit dans une zone en forte mutation ; que le concept de « Gare habitante » est défini la première fois par le schéma directeur ;

Que le schéma directeur adopté le 14/01/2016 prévoit entre autres d'y améliorer la qualité de vie notamment en y rééquilibrant les fonctions via un renforcement du caractère résidentiel (objectifs de 50% de logements et 50% de bureaux sur l'ensemble de la zone étudiée), d'animer le quartier entre autres via l'implantation de commerces au rez-de-chaussée, de rendre plus visible la gare du Midi pour valoriser l'image de porte d'entrée de la Région, de créer des équipements ou encore de donner la priorité aux piétons ;

Considérant que le projet de PAD Midi, avait pour objectif de remplacer le schéma directeur, que suite à l'enquête publique, le gouvernement a demandé la révision du projet de PAD et a rédigé une note contenant la vision stratégique pour le développement de ce quartier, note publiée en mars 2023 ;

Considérant que le PAD a été approuvé en première lecture et a été soumis en septembre-octobre 2021 à enquête publique, que cependant au vu de sa révision profonde, la note représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application et que le projet de PAD ne peut être pris en considération ;

Considérant que la note du Gouvernement reprend pour lignes directrices les principes suivants :

- De manière générale :
 - L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
 - La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel ;
 - Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent, pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable, pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) et pour définir les meilleures implantations du bâti et maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline) ;



- La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux ;
 - L'équilibre des fonctions de 52 % pour les bureaux et 31 % pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau ;
 - Au minimum 30 % de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m² de bureau dans les futurs développements ;
 - Un objectif de 25 % de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur ;
 - Les projets d'envergure devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés ;
 - La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m² existant - 53 628 m²). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements ;
 - Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics ;
- Spécifiquement pour le projet Infrabel :
- La densité du projet doit être revue à la baisse suivant les recommandations du RIE;

Vu que le CQD –Midi est en cours sur la partie saint-gilloise du site en vue de financer entre autres la création de nouveaux espaces publics et d'équipements locaux ;

Vu que le CRU 7, autour de la gare du Midi, a été adopté le 30 mars 2023, que pour répondre aux enjeux identifiés, le programme propose entre autres la requalification des espaces publics et la création d'un parc, l'implantation d'équipements de proximité ;

Considérant que la commune de Saint-Gilles ne rejoint pas la note du gouvernement en ce qu'elle ne préconise que 30% de logement mais rejoint les prescriptions du schéma directeur adopté le 14/01/2016 et le projet initial de gare habitante qui prévoyait une proportion de 50% de logement et de 50% de bureau sur l'ensemble de la zone étudiée ;

Considérant que le projet proposé est monofonctionnel en ne proposant que des superficies de bureaux, les superficies d'équipement d'utilité publique y restant liées et ne bénéficiant pas directement aux habitants du quartier ;

Considérant qu'il est indispensable de rééquilibrer les fonctions bureaux et logements dans le quartier de la Gare du Midi déjà saturé en superficies de bureaux, les projets de construction de nouveaux bureaux se multipliant (projet du siège SNCB, projet Move Hub) ;

Considérant de plus que le déplacement d'Infrabel sur le site concerné par la demande va libérer des superficies de bureaux dans les immeubles existants dans le quartier actuellement occupés par ces fonctions, rien ne garantissant que ces derniers soient reconvertis en d'autres fonctions, et dès lors augmenter encore davantage la proportion de bureaux ;

Considérant que, bien que le site concerné par la demande se prête peu à l'aménagement de logements de qualité (proximité avec le chemin de fer, nuisances sonores, difficulté de comptabilité avec des bureaux



nécessitant une haute sécurité), de telles superficies de bureaux sont peu justifiées, que celles-ci sont induites par des gabarits excessifs ;

Objet de la demande :

Implantation, gabarit et aspect extérieurs :

Considérant que la demande porte sur la construction du nouveau siège social d'Infrabel d'une superficie totale de 35.683 m² ; que le projet sera érigé le long de la rue de France, sur leur terrain nécessitant la démolition de divers bâtiments existants ;

Considérant que le programme vise donc la construction d'un complexe de 3 tours (A, B et C) abritant des bureaux et des équipements d'utilité publique en lien avec l'activité ferroviaire dont les niveaux inférieurs sont utilisés en commun pour les 3 tours ;

Considérant qu'il sera composé d'espaces de bureaux (24.468m²), des équipements ferroviaires (10.215m²), des locaux techniques nécessaires à l'équipement et des locaux opérationnels ; qu'il est prévu aussi un meeting center, un restaurant d'entreprise, des espaces de convivialité répartis dans différentes zones du bâtiment, des locaux vélos (188 places), des parkings enterrés (174 places) et des installations techniques ;

Considérant que la tour A culmine à de 60m de haut (16 étages), que la tour B culmine à 27m (6 étages) et enfin que la tour C culmine à 40 m (9 étages), que le socle du bâtiment est animé sur toute sa longueur avec des locaux dédiés à des fonctions publiques ou semi-publiques (hall d'entrée, accueil, galerie d'exposition, cafétaria privée, etc.) ;

Considérant que le rez-de-chaussée est entièrement vitré et visible à partir de l'espace public ;

Considérant qu'une structure hybride, combinant le bois avec d'autres matériaux (métal, béton), permet d'optimiser l'impact économique et fonctionnel de la structure ; que les étages supérieurs, plus modulaires, s'accommodent avec une structure préfabriquée en bois ; que 233 panneaux photovoltaïques sont prévus sur les toitures des trois tours, en partie végétalisées ;

Considérant que le maître de l'ouvrage recherche une certification BREEAM, niveau Outstanding ;

Considérant que le projet propose une nouvelle forme plus symbolique avec une architecture courbe pour les gabarits ; que l'implantation du bâtiment nécessite des retraits en zones létales Nord et Sud ainsi qu'à l'entrée principale ; que tous ces gestes architecturaux (façade courbée, les différences de hauteur des tours et les retraits latéraux) sont réalisés afin d'apporter plus d'animation aux façades, rompre cet aspect monolithique dû à la longueur de celles-ci, et afin de créer des percées visuelles ;

Façades :

Considérant que les façades sont préfabriquées, conçues en caissons habillés d'aluminium thermolaqué, bénéficiant d'une protection solaire naturelle ;

Considérant que les éléments triangulaires sont alignés aux colonnes structurelles tous les 5,40m (4 modules de façade) ; que l'orientation des triangles est inversée pour accentuer la dynamique de la façade ;

Considérant que les finitions intérieures suivent la trame du bâtiment ; que les éléments pleins sont alignés aux colonnes en bois ;

Affectation et programme :

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

Concernant la prescription générale 0.12 du PRAS :

Considérant qu'en situation de droit, une partie du projet contenait des appartements situés au 42 à 50 rue de France, que ces logements sont actuellement à l'abandon ;

Considérant que la superficie des immeubles des logements comporte une surface de 3.312m² ;

Considérant la nécessité de s'assurer de la compatibilité juridique de la suppression de ces logements ;

Considérant que les zones administratives sont affectées aux bureaux et aux logements, et qu'elles peuvent en outre, être réservées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public en vertu de la prescription particulière 7.1 du PRAS ;



Considérant que les zones de chemin de fer sont destinées aux installations ferroviaires et aux activités industrielles et artisanales connexes selon la prescription particulière 9.1 du PRAS ;

Considérant qu'une partie des services d'Infrabel est attribuée pour des bureaux et l'autre pour le trafic ferroviaire, que la répartition effective de ces fonctions n'est toutefois pas claire ;

Considérant que la superficie totale des bureaux s'élève à 24.468m² et 10.215m² pour l'équipement ferroviaire, avec une superficie de plancher totale de 35.683m² du projet ;

Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que le PAD Midi est en cours de révision, que la note de mars 2023 représente le bon aménagement des lieux tel que défini par le Gouvernement ; que dans l'attente d'une nouvelle version, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application ;

Considérant que le bâtiment est considéré comme une construction mitoyenne étant donné qu'il est bâti en mitoyenneté avec la gare de midi en fond de parcelle côté Est ; de facto, le projet est analysé en se basant sur le Chapitre 2, Section 1 relatifs à l'implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté du Titre I « caractéristiques des constructions et de leurs abords » du RRU » ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- article 3 du Titre I : implantation ;
- article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyen ;
- article 6 du Titre I : toiture (hauteur) ;
- article 10 du Titre I : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- article 11 du Titre I : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 12 du Titre I : aménagement des zones de cours et jardins ;
- article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;

Considérant qu'en principe du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée sur l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ; qu'en effet, une partie de la construction est en recul par rapport à l'alignement existant ; que ceci permet à la fois de créer une zone de recul avec l'élargissement du trottoir à ce niveau, de marquer l'entrée du bâtiment et de réduire l'effet monolithique du bâtiment (une longueur du bâtiment de plus de 100m) afin d'offrir une lecture architecturale des façades plus animées et dynamiques ;

Considérant que le RRU prévoit, du côté des limites latérales du terrain, la construction doit être implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé ;

Considérant que des zones de retrait sont prévues pour les façades principales, côtés latéraux, sur toute la hauteur du bâtiment ; que le bâtiment mitoyen n° 52 sur la rue de France est bâti sur la totalité de la parcelle avec un gabarit R+4 à front de rue et R+1 en fond de parcelle ; que le projet prévoit ce recul afin de libérer les vues sur le chemin de fer et de maintenir des percées visuelles ; que cette zone est prévue en fond de parcelle avec des zones plantées d'1m de profondeur et des dalles gazon pour les surfaces d'accès aux espaces techniques ;

Considérant qu'une porosité transversale est plus que souhaitable entre l'espace public et le réseau de chemin de fer avec des perspectives entre les immeubles (esprit du PAD) ;

Considérant que le RRU prévoit qu'au niveau du sous-sol, la profondeur maximale de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13, que la construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse ;

Considérant l'emprise au sol du bâtiment et la forme du terrain, la zone de pleine terre est prévue latéralement, qu'aussi cela implique une construction en sous-sol pour l'ensemble de la parcelle afin de répondre aux besoins d'emplacements de véhicules et des locaux techniques ; que les sous-sols ne sont développés que sur deux niveaux pour des raisons pratiques ;

Considérant qu'en principe, la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;



Considérant aussi que le RRU prévoit dans son article 6 que la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture, et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ;

Considérant que la rue de France, dans laquelle se trouve le site, est constituée principalement d'immeubles de petits gabarits (R+3 à R+7), que la rue Bara parallèle compte également des immeubles de niveaux R+4 à R+9 ;

Considérant que le bâtiment mitoyen au sud est le bâtiment Delta / Flot-de-Senne (SNCB), que celui-ci est constitué de 4 étages hors sol avec une hauteur de 17 mètres ;

Considérant qu'à l'ouest du bloc 1 d'Infrabel se trouvent en retrait les auvents de la gare du Midi ;

Considérant que le projet propose une tour A de 60m de haut (16 étages), une tour B de 27m (6 étages) et une tour C de 40 m (9 étages), que les gabarits projetés dépassent exagérément le volume capable maximal dicté par les normes du titre I du RRU ;

Considérant l'impact des gabarits sur le cadre urbain environnant, que ces augmentations volumétriques tranchent démesurément avec la moyenne des immeubles entourant le site ;

Considérant que la situation de la parcelle rend sa visibilité importante depuis l'espace public, que cette dernière impactera de façon non négligeable les vues et perspectives du quartier, notamment depuis l'avenue du Roi, que la présence de la tour du Midi invoquée dans la note explicative ne permet pas de justifier une construction d'une telle ampleur ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire le nombre d'étages afin de se rapprocher au maximum de la réglementation en vigueur ;

Considérant également que le projet du siège de la SNCB ne peut être pris en considération, celui-ci n'étant pas construit à l'heure actuelle ;

Environnement :

Considérant que l'étude d'incidence réalisée a donné lieu à des recommandations pour diminuer les éventuelles retombées du projet sur l'environnement ;

Gestion de l'eau :

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

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui débordent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de l'atténuer en cas de fortes pluies ;

Considérant que les récentes constructions doivent tendre au zéro rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; que selon l'article 16 du titre I du RRU, il est prévu dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, assure une longévité de la toiture, la réduction du phénomène de réchauffement de l'îlot et améliore la gestion des eaux pluviales ;



Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des espaces intérieurs des îlots ;

Considérant que les toitures végétales permettent également d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux qui s'adaptent aux conditions météorologiques moyennes (températures, précipitations, ensoleillement, humidité de l'air, vitesse des vents) aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont excellentes d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que les eaux de pluie de la majorité des toitures est collectée à la base, vers plusieurs citerne/bassin d'orage ; que ces citernes/bassin d'orage sont calculés en fonction des superficies des toitures du projets :

- toitures classiques : 2.400m² ;
- toitures vertes : 1.344m² ;
- surfaces imperméables : 726m² ;
- surface d'infiltration : 407m² ;
- Total : 3.921m² ;

Considérant qu'après que Bruxelles Environnement a donné son accord au projet de raccorder les évacuations des eaux de pluie de ce bâtiment sur le puits de la Senne ; que de facto, le volume total des citernes sera utilisé pour le système de récupération des eaux pluviales pour les usages du bâtiment ;

Considérant que l'eau de pluie sera réutilisée pour les besoins du bâtiment en eau pour les sanitaires (alimentation des WC, urinoirs, etc.) ;

Considérant qu'en terme d'infiltration, en retirant les superficies de toiture qui sont récupérées et ensuite raccordées au puits de la Senne, une surface restante de 1.133m² dont 923m² de ruissellement et 210m² de surface de pleine terre ; qu'afin d'améliorer le calcul du débit d'infiltration, le pavage d'accès au parking voiture et vélo est réalisé avec un système de drainage filtrant qui permet d'augmenter les superficies d'infiltration à 410 m² ;

Considérant que la zone de pleine terre est prévue avec une infiltration selon les principes concertés avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ; qu'afin d'augmenter la surface d'infiltration, une surface drainante sous la voirie d'accès vers le parking est prévue ;

Techniques spéciales :

Panneaux photovoltaïques :

- Tour A : il est prévu de placer 165 panneaux, pour une surface totale de 291,7m² ;
- Tour B : il est prévu de placer 46 panneaux, pour une surface totale de 81,3m² ;
- Tour C, il est prévu de placer 51 panneaux, pour une surface totale de 90,1651m² ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment pourra abriter 262 panneaux photovoltaïques, permettant d'obtenir une puissance de 104,8 kWc, et de produire 82,6 MWh/an ;

Considérant que ces dispositifs sont bienvenus en ce qu'ils permettent une production d'énergie renouvelable et de tendre vers une certaine indépendance énergétique ;

Espace public :

Contexte légal et réglementaire :

Considérant que le périmètre du projet se situe en réseau viaire et en espace structurant au PRAS ;

Considérant que le projet se situe à proximité des zones à aléa d'inondations de faible à élevé sur la carte d'Inondation aléa et risque ;

Considérant que le projet est situé en voirie régionale ;

Considérant la rue de France est reprise au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme « Piétons Confort », « Vélo Plus », « Auto Quartier », « TP Confort » et « Poids lourds Confort » ;

Situation existante :



Considérant pour le moment, à la hauteur du périmètre du projet, la voirie de la rue de France est constituée comme suit :

- d'une chaussée carrossable bidirectionnelle en asphalte ;
- d'une piste cyclable marquée en chaussée carrossable de ton rouge (côté pair) ;
- de trottoirs allant de 2m à 5m de large, composés de pavés béton ;
- d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voirie, dans des fosses de plantation en trottoirs ;

Considérant la présence d'un arrêt de bus à hauteur de l'entrée du bâtiment INFRABEL et d'équipements attenants ;

Considérant que des murets de protection compose le trottoir afin de protéger le bâtiment des attaques béliers ;

Situation projetée :

Considérant que pour l'aménagement de l'espace public, le projet prévoit de réaménager une partie de la rue de France, à la hauteur de la parcelle d'INFRABEL, côté pair ; que le périmètre dispose d'une longueur de +/- 145 mètres ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des trottoirs d'une largeur de 5 à 7 mètres dont le revêtement sera composé de pierre naturelle ; que ponctuellement le trottoir est rétréci au droit des fosses de plantation, et que la largeur sera d'au moins 2,50 mètres ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'alignement des arbres et les fosses de plantation, excepté au droit des entrées carrossables où deux arbres seront abattus ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des bacs de béton et en pierre adjacents à la chaussée carrossable, d'une hauteur de 60cm ; qu'ils seront composés de pleine terre et plantés d'essences basses ; que ces bacs permettent de limiter les risques d'attaques béliers autour du site, que ces aménagements sont inhérents au caractère sensible du point de vue sécurité du projet ;

Considérant que dans le même alignement que les bacs en béton, le projet prévoit d'intégrer des zones de stationnement vélos ; que 44 emplacements couverts (2 x 11 U renversés installées en biais) seront prévus ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des potelets de sécurité afin de compléter les dispositifs de sécurité à mettre en place autour du site ;

Considérant que l'arrêt de bus sera maintenu et déplacé à l'ouest de la parcelle ; qu'un abribus dont les parois seront vitrées sera intégré après l'alignement de potelets ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la piste cyclable marquée unidirectionnelle le long du trottoir dans la direction Sud vers Nord ; que celle-ci est interrompue au droit de l'arrêt de bus ; que sa largeur est de 1,30m ;

Motivation :

Considérant qu'il y a lieu de respecter une série d'obligation afin de protéger les arbres maintenus et leur système racinaire pendant le chantier ;

Considérant qu'afin d'améliorer la semi-perméabilité du périmètre, il y a lieu de prévoir pour les zones de stationnement vélos des dalles (en béton ou en pierre) à joints ouverts ou semi-ouverts ;

Considérant que le modèle d'arceau doit être conforme au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour un meilleur repérage par les personnes malvoyantes) ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le présent projet implique des charges d'urbanisme pour l'augmentation de la superficie de bureaux ;



Considérant que le demandeur propose que les charges d'urbanisme soient réalisées en nature pour réaliser des aménagements de l'espace public : réaménagement des abords sur la rue de France, des quais de la gare du Midi le long du bâtiment, d'une nouvelle structure le long du quai, des aménagements d'un accès carrossable depuis la rue des Vétérinaires jusqu'au faisceau ferroviaire,...

Considérant que ces fonctions servent essentiellement au projet et qu'au vu des insuffisances en logement dans le quartier, les charges devraient être affectées à cette fin ;

Considérant que le site actuel accueille 8.924 m² de fonctions logements et bureaux et passerait à une superficie de 35.683 m², que le rapport plancher / sol passerait dès lors de 1,83 à 7,32 soit une densité multipliée par quatre dans un quartier déjà très dense ;

Considérant que l'Art. 7. De l'Arrêté relatif aux charges d'urbanisme mentionne que la valeur des charges d'urbanisme prévue à l'article 6 peut être réduite d'un tiers lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation d'un quartier conformément à l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers ou dans un périmètre de revitalisation urbaine conformément à l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine ;

Considérant que la faculté de diminution de ces charges d'urbanisme d'un tiers ne peut dans ce cas-ci être appliquée, qu'il s'agit d'un projet de grande ampleur idéalement situé au droit de la gare et impactant sensiblement le quartier ;

Considérant de plus l'article 6, 2° de l'AG du 26/09/2013 relatif à la valeur des charges d'urbanisme obligatoires fixant à 200 € par m² de superficie plancher qui dépasse le rapport plancher / sol de la zone ou de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher / sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone, que ce montant semble dans ce cas-ci s'appliquer ;

En conclusion du présent avis :

Considérant que la commune de Saint-Gilles rejoint les objectifs du schéma directeur adopté le 14/01/2016 et le projet initial de gare habitante qui prévoyait une proportion de 50% de logements et de 50% de bureaux sur l'ensemble de la zone étudiée, que, bien que le site se prête peu à l'aménagement de qualité, les superficies de bureaux proposées dans le projet sont trop importantes dans un quartier déjà saturé par cette fonction ;

Considérant que, bien que la volonté de centraliser les bureaux d'Infrabel en un seul site soit compréhensible et que l'architecture proposée présente des qualités indéniables notamment de par son expression et son système structurel innovant, le programme proposé s'éloigne fortement de la note du gouvernement qui offrait des lignes guide afin de rejoindre le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les gabarits proposés dérogent démesurément aux normes régies par le titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne s'intègrent pas au cadre urbain environnant, qu'une diminution de leur hauteur permettrait de diminuer les superficies de bureaux ;

Considérant que, comme précité, le site ne se prête pas à la création du logement qualitatif, et ce, de par la proximité immédiate aux quais, les exigences en matière de sécurité et de protection contre l'intrusion au sein du projet ; la présence des frontières Schengen et la localisation de la parcelle dans une zone de gêne acoustique de niveau 5 définie sur base du PRAS (zones administratives) ;

Considérant toutefois que la suppression des logements existants est regrettable, qu'il y a lieu de s'assurer de la comptabilité juridique de cette suppression ;

Considérant également qu'il est regrettable que le projet ne soit pas accompagné de la création de superficies substantielles de logement, voire de logement à finalité sociale, dans l'environnement proche, notamment suite à la libération des immeubles de bureaux actuellement occupés par Infrabel ;

Considérant que le socle du bâtiment fait un lien avec les riverains et les passants en intégrant une zone d'accueil entièrement vitrée et un espace pour une galerie d'exposition ; que le projet intègre également plusieurs espaces verdurisés en toitures et au sol de la parcelle ce qui améliore d'une manière appréciable la situation existante des lieux ;

Considérant que le projet favorise nettement des améliorations en termes de mobilité (offre de stationnement vélos et voitures), de confort et sécurité des usagers (accessibilité pour tous les modes, confort acoustique,



sécurisation des quais Eurostar), de gestion des eaux pluviales, d'insertion paysagère et de cohésion avec la zone d'intervention ;

Considérant que la largeur du trottoir est agrandie en raison de l'occupation journalière du projet qui a été évaluée à environ 2000 personnes ;

Considérant que les largeurs de voirie et la piste cyclable existante ont été maintenues sur le projet ;

Considérant que le projet est une installation sensible pour laquelle des mesures de protection contre véhicule bélière est nécessaire, que ces installations doivent être intégralement prises en charge par Infrabel ;

Considérant que le projet comporte des locaux et des installations qui touchent à la sécurité publique ; que leur localisation ne peut être divulguée dans la présente demande conformément à l'article 4, 2, b) de la Directive 2003/4/CE et de l'article 19, §2 du décret et de l'ordonnance conjoint du 16 mai 2019 ;

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL MINORITAIRE, à condition de :

Urbanisme :

- Réduire le nombre d'étages de l'ensemble afin de se rapprocher au maximum de la réglementation en vigueur ;
- S'assurer de la comptabilité juridique de la suppression du logement présent sur le site ;
- Analyser la création de superficies substantielles de logement, voire de logement à finalité sociale, dans l'environnement proche, notamment suite à la libération des immeubles de bureaux actuellement occupés par Infrabel et/ou la SCNB ;

Mobilité et espace public :

- respecter le Titre VII du RRU (en particulier l'article 6 - Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables) :
 - le revêtement du trottoir doit être continu au droit d'une entrée carrossable ;
 - le niveau du trottoir doit être maintenu au droit d'une entrée carrossable et la bordure biseautée ;
 - les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'à celui de l'asphalte ; qu'en cas de difficulté avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de compenser avec le niveau de l'asphalte ;
 - intégrer dans les zones de stationnement vélos, dans l'espace public, des dalles à joints ouverts ou semi-ouverts pour assurer la semi-perméabilité de ces espaces ;
 - veiller à ce que les éléments placés dans la bande de stationnement soient amovibles ;
 - supprimer ou justifier l'implantation de potelets derrière l'abribus et devant les arbres ;
 - revoir l'aménagement de l'arrêt de bus, afin de le rendre conforme au « Vademecum arrêt » de la STIB ;
 - veiller à ce que les appareils d'éclairage suivent les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et soient agréés par Synergrid 005 ;
 - prévoir au minimum 179 emplacements vélos dont 75% des emplacements sont situés au niveau du sol ;
 - assurer une zone de recul de 2,65 m pour les emplacements vélos étagés ;
 - prévoir un système de stationnement pour les vélos pliables autre que les casiers de rangement ;
 - respecter les recommandations du « Vademecum » vélo publié par Bruxelles Mobilité ;
 - prévoir un système de gestion pour mutualiser les places de stationnement pour les véhicules opérés et sans affectation ;
- **GIEP**
 - fournir l'accord de Vivaqua pour le rejet des eaux de pluie dans le puits de la Senne ;
 - tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet ;
 - réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux plus importants ;
 - aménager la zone latérale nord en zone de pleine terre avec un ouvrage infiltrant ;
- **Faunes et flores**
 - veiller au maintien des arbres et à la protection de leur système racinaire durant la phase chantier du projet ;



- **Divers :**
 - **corriger la description de « la variante 2 » du projet dans la note explicative ;**
 - **se conformer aux recommandations techniques émises par la SNCB ;**
 - **se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;**
 - **de prendre contact avec le SPF mobilité, Direction Générale - Transport Aérien ;**
 - **suivre toutes les recommandations de l'étude d'incidence en ce qui concerne le chantier, et se coordonner avec le CRU pour les chantiers, les plantations, les matériaux, etc. ;**
 - **respecter les règles sur la politique en la matière des chemins de fer.**