

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30 JANVIER 2007

1^{er} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-206** introduite par **Monsieur AHARCHI** rue F. Gailliard, 11 à 1060 Bruxelles, modification de l'annexe par rapport au PU 1995-100 : **rue F. Gailliard, 11.**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande porte sur des modifications par rapport au permis d'urbanisme octroyé précédemment (PU 1995-100) et que ces travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant qu'il s'agit des modifications suivantes :

- exhaussement de la partie arrière de la toiture (faîte surélevé de 85 cm environ)**
- modification de la toiture des annexes (toiture plate sur la totalité, non maintient du petit versant)**
- construction d'un cabanon au 2^{ème} entresol afin d'accéder à la toiture plate**
- construction d'un mur acrotère sur le pourtour de la toiture plate (au-dessus des annexes) ;**

Considérant que ces travaux sont relatifs à une maison unifamiliale ;

Considérant que l'exhaussement du versant arrière, quoi que peu cohérent avec l'architecture d'origine, a un impact négligeable sur l'espace public et sur le voisinage : non visible depuis la rue, aucune rehausse mitoyenne ;

Considérant également que la modification de la toiture des annexes et la construction de murs acrotères ont un impact mineure (très faible rehausse du mur mitoyen) ;

Considérant par contre que la construction du cabanon ainsi que l'accès à la toiture plate peuvent occasionner un préjudice évident au voisin de gauche ;

Considérant en effet que le cabanon est situé en avancée et accentue l'enclavement de la parcelle voisine, et considérant également que l'accès à la toiture plate entraîne une vue plongeante chez le voisin ;

Considérant de plus la plainte introduite lors de l'enquête publique pour ces mêmes motifs ainsi que concernant l'accrochage du tuyau de cheminée dans le mitoyen ;

Considérant de plus que l'accès de plein pied à la toiture plate ne se justifie pas dans la mesure où l'usage en terrasse de celle-ci semble peu compatible avec le voisinage ;

Considérant que les évacuations de cheminées ne sont pas conformes au règlement communal de la bâtisse ;

Considérant aussi qu'une antenne parabolique a été placée sans autorisation à un endroit peu adéquat (préjudice esthétique pour le voisinage) ;

Considérant de plus qu'il est apparu à l'analyse des photos (façade avant) que les nouveaux châssis ne respectent pas les cintrages d'origine des baies (châssis PVC);

Considérant en outre que l'auvent placé sans autorisation sera démonté ;

AVIS FAVORABLE pour la modification du versant arrière, pour la modification de la toiture des annexes et la réalisation de murs acrotères, à condition :

1. de réaliser les évacuations de cheminées dans les règles de l'art et conformément au règlement communal de la bâtisse,
2. de démonter l'antenne parabolique (celle-ci pourra être intégrée à la façade arrière ou la toiture arrière),
3. de remplacer à terme les châssis de la façade avant par des châssis respectueux des caractéristiques d'origine (respect des cintrages).

AVIS DEFAVORABLE pour la construction du « cabanon », la balustrade le long du mitoyen et l'accès à la toiture plate (hormis pour l'entretien).

2^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-166** introduite par **PASSAGE FITNESS sa – M. Vande Vyvere** Zuiderlaan, 4 à 9000 Gent, placement d'enseignes publicitaires : **chaussée de Charleroi, 146-150.**

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, en point de variation de mixité (côté Charleroi), en ZICHEE, en liseré de noyau commercial et en espace structurant au PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur le placement de 8 enseignes lumineuses : 4 parallèles et 1 perpendiculaire Chaussée de Charleroi et 2 parallèles et 1 perpendiculaire rue Defacqz ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme n°2006-157 pour le changement d'affectation de bureau en commerce au rez-de-chaussée (espace fitness), introduite à la même date (29/05/06) par le même demandeur ;

Considérant que cette demande est encore actuellement en cours d'instruction (attente de l'accusé de réception de dossier complet de la région en ce qui concerne le rapport d'incidences) ;

Vu également la demande de permis d'urbanisme n°2003-165 pour le placement de 6 enseignes parallèles éclairées introduite par le même demandeur et annulée en date du 17/10/06 par le demandeur, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 13/07/04 ;

Considérant que l'avis défavorable était motivé sur le fait que le projet comportait plusieurs dérogations au RRU (aménagement de rez-de-chaussée aveugle, distance insuffisante par rapport aux mitoyens, développement supérieur au 2/3 de la façade) et au RCB (distance insuffisante par rapport aux mitoyens, baies masquées, réduction de l'ouverture de jour, altération de l'aspect des voies publiques et nuisance par rapport à la physionomie des constructions) et sur le fait que les modifications projetées étaient peu harmonieuses avec l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant qu'à l'époque de l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme, le règlement régional d'urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 avril 2003 a cessé de plein droit de produire ses effets à la date du 1^{er} avril 2006 en application de l'article 329§4 du Cobat ;

Considérant que le projet actuel déroge cependant toujours par rapport au RCB art.46A en ce que toutes les enseignes parallèles ne sont pas suspendues à 3m au moins au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant cependant que leur impact sur l'espace public est raisonnable : dimensions raisonnables et enseignes intégrées aux façades (enseignes parallèles placées sous l'avancée des étages) ;

Considérant néanmoins que lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8/01/7 au 22/01/07, une réclamation a été introduite par le syndic de l'immeuble précisant que les enseignes sont déjà placées, que 2 enseignes perpendiculaires sont prévues à un endroit problématique (par rapport aux auvents de verre prévus) et au dessus des entrée principales ;

Considérant également que le projet ne prévoit plus d'enseignes au niveau des baies mais qu'il prévoit un vitrage de type « vision » (films autocollants avec images représentatives du fitness sur la totalité des baies) ;

Considérant que ces vitrages de type «vision» font redondances avec les enseignes, qu'ils créent des façades de type aveugle et qu'ils sont peu intégrés aux façades ;

Considérant enfin que la présente demande peut se traiter de manière indépendante par rapport à la demande de changement d'affectation du rez-de-chaussée, mais ne pourra être exécutée que suite à l'obtention du permis d'urbanisme concernant le changement d'affectation ;

AVIS FAVORABLE à condition :

1. que la demande de permis d'urbanisme n°2006-157 pour le changement d'affectation de bureau en commerce soit accordée,
2. de ne prévoir aucune information de type publicitaire au niveau des matériaux de façade (pas de vitrage de type vision),
3. de remplacer les 2 enseignes perpendiculaires par des enseignes parallèles (à placer au-dessus des baies du commerce).

3^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-223** introduite par ESPACE MIDI - Monsieur BUSS avenue des Communautés, 100 à 1200 Bruxelles, construction d'un immeuble de 22 logements avec 22 emplacements de parking en sous-sol : **rue de Russie, 3-11.**

Considérant la situation de la demande dans le PPAS « Quartier de l'avenue Fonsny n°1 » approuvé par arrêté du Gouvernement du 14 septembre 1995 (îlot G1c, situation en zone pour logements en bâtiments principaux et en zone de cour jardin) ;

Considérant également la situation de la demande en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le projet vise à construire un immeuble de logements (22 logements et 22 emplacements de parkings) sur un ensemble de parcelles destinées à être rebâties ;

Considérant en effet qu'un permis de démolition (permis d'urbanisme 2004-212) a été octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 5/1/05 concernant notamment les parcelles faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que la demande rentre effectivement dans le cadre de la rénovation globale et d'envergure du quartier de la gare du Midi et qu'elle fait suite au plan d'expropriation qui complète le PPAS (plan d'expropriation par arrêté du Gouvernement du 18 juillet 1996) ;

Considérant que le projet est compatible avec les affectations définies dans le PPAS et le PRAS ;

Considérant toutefois que le programme projeté sur l'ensemble du rez-de-chaussée ne permet pas de rencontrer les objectifs du PRAS au point suivant : le projet s'étend sur un tronçon important de la rue de Russie et ne prévoit aucune surface commerciale, empêchant dès lors la réalisation du noyau commercial visé par le PRAS ;

Considérant de plus que le PPAS permet l'installation de commerces au niveau des rez-de-chaussée, ceci de manière compatible avec le PRAS ;

Considérant par ailleurs que les logements situés au rez-de-chaussée pâtissent d'un manque d'intimité par rapport à la rue (surélévation faible des chambres par rapport à la rue, quartier non résidentiel) ;

Considérant par contre que l'ensemble des logements prévus aux étages sont tous spacieux et de qualité ;

Considérant que ces logements sont conçus comme des espaces de lofts mais que la configuration rationnelle de ceux-ci permet de manière évidente d'y aménager pour chacun une, deux ou trois chambres ;

Considérant dès lors que le programme permet d'obtenir une mixité de type de logements et une densité d'habitation tout à fait raisonnable (grands logements) ;

Considérant en outre que tous ces logements bénéficient d'un espace extérieur côté jardin ;

Considérant que les dérogations liées au gabarit et à la volumétrie de la toiture sont minimales ou n'entravent pas l'intégration du projet au contexte environnant :
-article 4.3.1. la profondeur maximale est dépassée de manière minimale (40cm) et permet d'obtenir des terrasses agréables. Un léger retrait latéral est de plus prévu par rapport aux immeubles mitoyens.
-article 4.3.2. :

- la hauteur sous corniche est dépassée de manière peu importante (80cm) mais sans que la hauteur du faîte autorisée ne soit dépassée. Ceci permet la surélévation des rez-de-chaussée. La hauteur sous corniche projetée est par ailleurs nettement inférieure à la hauteur sous corniche prévue pour l'immeuble à construire sur l'angle de l'avenue Fonsny et de la rue de Russie. La transition de gabarit visée par le PPAS (entre l'avenue Fonsny et les îlots voisins) est dès lors maintenue.
- la volumétrie importante des chiens-assis permet d'améliorer le confort des logements projetés dans les combles. L'impression de la hauteur accrue pour la façade est également acceptable dans la mesure où le bâtiment projeté à l'angle de la rue de Russie sera nettement plus haut. Enfin, la volumétrie importante de ces chiens-assis est due à une expression contemporaine de ceux-ci : « cadres » en avancées- par rapport au plan du vitrage- qui couronnent une façade relativement dépouillée.

-article 4.3.4.

- la pente du versant arrière est inférieure à 30°. Celle-ci s'intègre néanmoins dans le gabarit autorisé de la toiture et n'aura aucune incidence sur l'espace public.

Considérant que les dérogations liées à l'aspect et l'esthétique du bâtiment sont inhérentes à la volonté de développer une architecture contemporaine et n'entravent pas l'intégration au contexte urbain (dérogations aux articles 4.4.1. / 4.4.2. : concernant les matériaux et les références aux immeubles anciens) ;

Considérant en effet que l'évolution architecturale du quartier du Midi ne permet plus d'envisager les questions d'intégration architecturale d'une manière traditionnelle mais impose des tentatives de réflexions nouvelles ;

Considérant par ailleurs qu'il a été tenu compte notamment des proportions du vide et du plein, des rythmes verticaux, du parcellaire ancien, de la ligne du front de bâtisse et des tonalités des matériaux de l'architecture traditionnelle avoisinante ;

Considérant également que l'expression de la façade à rue découle du plan libre des lofts (souplesse de cloisonnements induisant un jeu rythmique des baies) ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit une zone de jardin verdurisée importante conformément aux prescriptions du PPAS et du PRAS : une zone de pleine terre plantée (50%) et une zone de terre arable plantée sur toute la surface des parkings du sous-sol

Vu également que le SIAMU n'a pas émis d'objections sur le projet (voir avis SIAMU du 5/10/06) ;

Considérant que lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01 au 22/01, une lettre est parvenue (Inter-Environnement Bruxelles, demandant à être entendu) mais considérant leur absence en commission de concertation ;

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de prévoir des surfaces commerciales au niveau du rez-de-chaussée (du moins côté rue) et de revoir la façade du rez-de-chaussée en conséquence,
2. de prévoir la plantation d'arbres à haute tige dans la zone de pleine terre,
3. de proposer une variante de teinte de brique afin d'avoir une légèreté d'aspect et de soumettre des échantillons au Collège des Bourgmestres et Echevins.

Remarque supplémentaire de l'A.A.T.L. (D.M.S) qui émet des réserves quant au surplomb des lucarnes et au traitement du dernier étage de la façade avant .

4^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-250** introduite par l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES**, remplacer l'éclairage public : **rues A. Bréart, de l'Imprimerie, Berckmans et Africaine** .

Considérant la situation de la demande en réseau viaire et également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant la présence de périmètres de protection de biens classés dans les rues Africaine et Antoine Bréart (Immeuble Africaine 92, immeuble Antoine Bréart 47-49, Maison Algave Antoine Bréart 7, maison Jef Lambeaux 25) ;

Considérant que l'avis de la CRMS ne nous est pas parvenu ;

Considérant que la demande vise à remplacer l'éclairage public dans la rue Africaine, la rue Antoine Bréart, la rue Berckmans et la rue de l'imprimerie ;

Considérant que l'éclairage public en place des voiries concernées est hétéroclite, vétuste et doit être remplacé ;

Considérant que les modèles de luminaires choisis sont les mêmes que ceux pour lesquels des permis d'urbanisme ont déjà été délivrés, ce qui apporte de la cohérence dans l'aménagement de l'espace public ;

Considérant qu'il est proposé de les remplacer par des dispositifs sur poteaux et sur consoles, en supprimant notamment l'éclairage axial de ces voiries, afin d'assurer un bon éclairage des trottoirs et des voies carrossables ;

Considérant que la lanterne « Belgica » contribue par son esthétique et le type de lumière diffusée non seulement à la convivialité et l'agrément des lieux mais également à la réduction du sentiment d'insécurité ;

Considérant que le projet actuel s'inscrit dans le programme communal de renouvellement de l'éclairage public mené depuis plusieurs années ;

AVIS FAVORABLE sous réserve des remarques à venir de la CRMS concernant les zones de protection de biens classés

5^{ème} point : (2^{ème} passage) Demande de **permis d'urbanisme 2006-293(art. 175)** introduite par **INVEST IMMO BELGIUM s.a.** chaussée de Waterloo, 255/3 à 1060 Bruxelles, reconstruction/restauration du rez de l'immeuble d'origine V. Horta, rénovation des 3 appartements aux étages et des bureaux construits en 1947 sur le jardin d'origine : **rue de l'Hôtel des Monnaies, 66 (voir CC 23/01/2007)**.

Considérant la situation du bien en zone mixte et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté royal du 7/12/1984 classant comme monument la façade, la toiture avant, l'escalier du hall et l'entresol de l'immeuble sis rue Hôtel des Monnaies, 66 ;

Vu la lettre du 21/01/2005 du service des Monuments et Sites relative à la demande d'extension de classement à l'entièreté de l'immeuble à l'exception de l'extension sur le jardin, réalisée après-guerre (émanant du nouveau propriétaire de l'immeuble);

Vu la décision favorable du Collège, en sa séance du 2/03/2005, d'extension de classement, il s'agit d'une œuvre majeure de Victor Horta (1894) qui comporte une structure apparente encore présente et de qualité architecturale remarquable ;

Considérant également la volonté du nouveau propriétaire de restaurer et de reconstruire à l'identique certaines parties de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande rencontre cet objectif en restaurant les façades et toitures des différents bâtiments, en démolissant une partie de la construction centrale (datant de 1946/47) afin d'une part de laisser réapparaître la façade arrière et de recréer le jardin d'hiver et d'autre part pour retrouver un espace extérieur entre le bâtiment avant et les arrières bâtiments, en reconstruisant la cage d'escalier de 1894 (côté avant) entre la mezzanine et le 1^{er} étage afin de retrouver une liaison et une unité entre le bureau du rez-de-chaussée et celui du 1^{er} étage du bâtiment avant, en rénovant les appartements existants aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et en restaurant les espaces de bureaux dans les bâtiments arrières ;

Considérant que la volonté du demandeur est de se rapprocher le plus possible de la situation d'origine de l'immeuble (1894), Victor Horta ayant lui-même en 1927/28 transformé l'immeuble avant en supprimant la cage d'escalier principale côté rue (hormis l'escalier vers la mezzanine conservé) pour reconstruire un escalier arrière avec ascenseur pour desservir 3 nouveaux logements aux étages 1, 2 et 3 et afin d'affecter le rez-de-chaussée et la mezzanine en magasin / bureau ;

Considérant qu'un permis a également été introduit dans les années 1946/47 pour la création d'un bâtiment central destiné à du bureau et afin d'affecter le petit bâtiment arrière aux annexes de ce bureau ;

Considérant, que les formulaires de la demande portent la superficie de bureaux à 1255m², soit une augmentation de 187m² dans une maille saturée au niveau de la CASBA et un dépassement de 755m² par rapport à la superficie fixée par le PRAS;

Considérant que les corrections ont été apportées par l'architecte concernant la superficie de bureaux et qu'elle sera portée à moins de 1000 m² (925 m²);

Considérant la prescription générale 0.8 du PRAS qui permet entre autre l'affectation en bureaux (nonobstant l'application de la prescription générale 0.14) en vue de protéger le patrimoine mais pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ;

Considérant que lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/01/07 au 17/01/07, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu le dossier d'analyse transmis et vu l'avis conforme de la CRMS du 24/01/2007 transmis en séance du 30/01/07(avis favorable avec quelques réserves) ;

Considérant par ailleurs que vu la complexité du dossier, la rénovation du bâtiment va se faire en 2 phases (2 demandes de permis unique) avec comme première phase, la présente demande;

Considérant effectivement que la deuxième phase, portera sur une étude approfondie pour la restauration et la reconstruction des décors intérieurs de la cage d'escalier centrale, du salon, de la grande et de la petite salle à manger et du jardin d'hiver au rez-de-chaussée et en mezzanine transformés en espaces de bureaux et de fonctions représentatives;

Considérant en outre la visite effectuée sur les lieux le 30/01/2007 par les membres de la commission de concertation ;

Considérant que la visite a confirmé le bien fondé des options du projet (gestion globale des aspects patrimoniaux et urbanistiques) ;

AVIS FAVORABLE sous réserve des remarques de la C.R.M.S.

La commission de concertation souhaite toutefois que l'amélioration de l'intérieur de l'îlot soit envisagé (dégagement plus important de l'intérieur de l'îlot, ou à défaut une amélioration de l'aspect de la toiture du bâtiment arrière).