



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 avril 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 april 2025

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicck

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : /

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> : stedenbouwkundige vergunning PU2025-9 : placer un escalier extérieur avec palier / het plaatsen van een buitentrap, met bordes : Engelandstraat 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mijnheer Rudy Van Beurden</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : stedenbouwkundige vergunning PU2024-9 : isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur et placer 29 panneaux photovoltaïques / het isoleren van het dak en de gevelwanden aan de buitenkant en het plaatsen van 29 fotovoltaïsche panelen : Louis Coenenstraat 24 bus RcAr</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mijnheer David Gall</p>
Point 4. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : stedenbouwkundige vergunning PU2025-63 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken : Théodore Verhaegenstraat 89</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mijnheer Sammy Laamari</p>
Point 5. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : stedenbouwkundige vergunning PU2025-10 : modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière / het wijzigen van gevels en isoleren van de voor en achtergevels en zijgevels en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel : Waterlose Steenweg 255</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Immobiliere Greenwich - B.V.B.A. (M. KERVYN)</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 : stedenbouwkundige vergunning PU2025-9 : placer un escalier extérieur avec palier / het plaatsen van een buitentrap, met bordes
Engelandstraat 38

Demandeur / Aanvrager : Mijnheer Rudy Van Beurden
N° dossier : PU2025-9 / 13/AFD/1969505

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP: typisch woongebied

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

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van artikel 126§11 van het BWRO: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel I

- art.4 (diepte van de bouwwerken)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013 en langs een gewestweg;

Overwegende de wettelijke situatie van het goed: eengezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een buitentrap met bordes betreft;

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de brandweerdienst op grond van artikel 2 van het besluit van de Regering van 18/10/2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/03/2025 tot 24/03/2025, geen enkele reactie ingediend werd;

Overwegende dat het plaatsen van een buitentrap vanaf het raam op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel tot aan de tuin bedoeld is om een rechtstreekse toegang tot deze tuin te verkrijgen, zonder de binnentrap te moeten gebruiken en door het gelijkvloers naar de tuin te gaan;

Overwegende dat dit werk afwijkt van artikel 4 (diepte van de bouwwerken) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de trap en het bordes dieper komen dan het profiel van de naburige gebouwen;

Overwegende echter dat deze trap geplaatst wordt langs een perceelsgrens die volledig beplant is met hoge struiken en bomen, maar dat deze struiken geen duurzaam scherm vormen tegen nadelige zichten, dat anderzijds de zichten naar het perceel met straatnummer 40 er een afstand van meer dan 2m75 mee houden, wat aanvaardbaar is;



Overwegende daarom dat het plaatsen van de nieuwe buitentrap en van het balkon enkel aanvaardbaar is op voorwaarde dat deze geplaatst wordt op 1m90 van allebei perceelsgrenzen of dat een overeenkomst tot het opmaken van een erfdienstbaarheid van uitzicht via notariële akte, medeondertekend door de eigenaar van het perceel met straatnummer 36, bezorgd wordt ;

Unaniem GUNSTIG ADVIES in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- de nieuwe buitentrap en het balkon op 1m90 afstand van beide perceelgrenzen plaatsen of een overeenkomst tot het opmaken van een erfdienstbaarheid van uitzicht via notariële akte, medeondertekend door de eigenaar van het perceel met straatnummer 36, bezorgen ;

De documenten die aan deze voorwaarden voldoen zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten –notariële akte indien van toepassing).

De afwijking aan artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is toegestaan door de bovenvermelde motieven.



Point 3.

Demande / Aanvraag : stedenbouwkundige vergunning PU2024-9 : isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur et placer 29 panneaux photovoltaïques / het isoleren van het dak en de gevelwanden aan de buitenkant en het plaatsen van 29 fotovoltaische panelen
Louis Coenenstraat 24

Demandeur / Aanvrager : Mijnheer David Gall
N° dossier : PU2024-9 / 13/AFD/1929633

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 logements dans le bâtiment avant et 2 logements dans le bâtiment arrière ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-146) portant sur la modification de la répartition des logements, la réalisation de percements dans le mitoyen arrière, la modification de la façade avant du bâtiment arrière et la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 26/05/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur et placer des panneaux photovoltaïques et plus précisément :

- Isoler les murs de façade du bâtiment arrière ;
- Isoler la toiture à versants du bâtiment arrière ;
- Placer 29 panneaux photovoltaïques sur la toiture (versant sud) du bâtiment arrière ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 ;



Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que la toiture de ce dernier est plus haute que celles des bâtiments mitoyens, que son isolation induit dès lors une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que cette intervention est très limitée (augmentation de la hauteur de la toiture de 26cm), n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique du logement ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton rouge-brun similaire à l'origine ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'isolation des façades du bâtiment arrière par l'extérieur permet une isolation complète et continue de l'enveloppe du bâtiment en impactant faiblement l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'isolation des murs mitoyens par l'extérieur est soumise au droit des tiers, que les permis d'urbanisme y sont subordonnés ;

Considérant que la représentation des murs mitoyens semble erronée en ce qu'ils sont décalés au niveau des 2 murs latéraux par rapport aux murs de clôture et que l'isolant est discontinu au niveau du mur mitoyen arrière ;

Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il s'agit d'une erreur de représentation, qu'il y aurait lieu de corriger les plans en conséquence ;

Considérant qu'il est prévu de placer 29 panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture, que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impliquent pas de rehausse du niveau du faîte, que la production d'énergie renouvelable est bienvenue ;

Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il est prévu de placer une pompe à chaleur au rez-de-chaussée au niveau de la terrasse, accessible depuis la cave via une trappe, que celle-ci n'est toutefois pas légendée dans les plans ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sa position désolidarisée des murs mitoyens permet de limiter son impact sur l'intérieur d'îlot, qu'il y a toutefois lieu de la prévoir au sein d'un caisson acoustique ;

Considérant par ailleurs que la zone de pleine terre plantée est augmentée par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédente (PU2015-146), que cette modification est bienvenue ;

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

- Indiquer la pompe à chaleur sur les plans, la maintenir à distance des murs mitoyens et la prévoir au sein d'un caisson acoustique ;
- Corriger la représentation des murs mitoyens et de l'isolation arrière en plan ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : stedenbouwkundige vergunning PU2025-63 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken
Théodore Verhaegenstraat 89

Demandeur / Aanvrager : Mijnheer Sammy Laamari
N° dossier : PU2025-63 / 13/AFD/1976027

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – 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 ;

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-7/08) dressé le 27/02/2008 pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en 3 logements dont 2 en duplex avec sous-sol ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-17/12) dressé le 11/07/2012 pour la modification du nombre et de la répartition des logements, le remplacement des châssis en façade avant ne respectant pas les caractéristiques d'origine (division pour le châssis au rez-de-chaussée, installation de grilles de ventilation en imposte, absence de double cadre en imposte, absence de parties pleines en parties inférieures des baies donnant accès aux balcons), le placement d'évacuations des gaz brûlés en non-conformité au Règlement sur les Bâtisses art. 62, la construction d'une petite annexe en brique en façade arrière postérieure à avril 1962 et le changement d'utilisation de caves en logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-27/19) dressé le 13/12/2019 pour le maintien de la modification de la façade, la couverture de la cour, la réalisation de travaux structurels, le changement d'utilisation du rez-de-chaussée, sous-sol et 1^{er} étage en salle de fêtes ;

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

- Régulariser l'ouverture de baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée commercial ;
- Régulariser la démolition du mur porteur entre le salon et la cuisine/salle à manger pour créer un séjour traversant ;
- Poser des colonnes et des poutres métalliques pour renforcer la structure portante existante ;

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 la demande concerne uniquement la régularisation des travaux structurels réalisés aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et la consolidation de la structure portante existante avec la pose de poutres et colonnes métalliques ;

Considérant que la note explicative précise que le demandeur s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires lors des travaux pour remettre le bien conformément à la situation de droit (rez-de-chaussée



commercial et maison unifamiliale aux étages), que dès lors une visite devra être effectuée le cas échéant pour valider les dires du demandeur ;

Considérant que le rapport d'ingénieur fourni à l'appui de la demande précise qu'au vu de l'état général de la structure portante existante, un renfort doit être réalisé, que la pose de poutres et colonnes a dès lors été envisagée afin de limiter les interventions structurelles au minimum ;

Considérant que le projet vise à supprimer le mur porteur central au sein du logement du 1^{er} étage, que cette intervention permet une révision des aménagements de cet étage en prévoyant un séjour traversant ;

Considérant que la configuration du séjour qui en résulte dispose d'un meilleur éclairage et d'un usage fonctionnel ;

Considérant que la modification du mur porteur entre la cuisine/salle à manger et le salon permet un passage plus aisé entre les 2 pièces et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du séjour est inhérente à la configuration d'origine des baies et compensée par des surfaces et hauteurs sous plafond satisfaisantes ;

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

Considérant toutefois qu'afin de s'assurer de la stabilité de l'ensemble, il y aurait lieu de maintenir des têtes de mur de 50cm de part et d'autre des poutres placées entre les 2 pièces avant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant enfin que le plan du rez-de-chaussée n'a pas été fourni à l'échelle 1/50, qu'il y a lieu de l'adapter en conséquence ;

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 :

- Maintenir des têtes de mur de 50cm entre les 2 pièces avant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Adapter le plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1/50 ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : stedenbouwkundige vergunning PU2025-10 : modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière / het wijzigen van gevels en isoleren van de voor en achtergevels en zijgevels en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel Waterlose Steenweg 255

Demandeur / Aanvrager : Immobiliere Greenwich - B.V.B.A. (M. KERVYN)
N° dossier : PU2025-10 / 13/AFD/1969690

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
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 d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

- art. 3 (implantation)
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

- art. 10 (relief des façades)
- art. 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- art. 15 (généralités)
- art. 16 (portes)
- art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)
- art. 23 (généralités)
- art. 25 (balcons et barres d'appui)
- art. 29 (généralités)
- art. 43 (volets)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial et parkings au sous-sol ;



Considérant que la demande vise à modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière et plus précisément :

- Remplacer le chemin d'évacuation en façade arrière ;
- Modifier le volume en isolant les façades ;
- Isoler la façade au rez-de-chaussée avec une finition en enduit de teinte blanche perlé ;
- Modifier l'expression des façades à rue en plaçant des éléments métalliques en saillie et les menuiseries ;
- Placer un caisson à volet au niveau du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, une réclamation a été introduite portant sur :

- La pose de volets bienvenue afin de limiter les nuisances (tags, incivilités, etc) ;
- Le fait que les escaliers de l'entrée du Carrefour ne seront plus accessibles la nuit et que cela permettra d'éviter les incivilités ;
- La recommandation de convertir certains étages de l'immeuble en appartements afin de créer plus de présence la nuit ;
- Les horaires de livraison problématiques et les nuisances sonores qu'ils induisent ;
- Le questionnement quant à la destination licite des lieux et les manœuvres possibles pour contrôler les horaires de livraison ;
- Une demande de précision du type de chauffage pour l'immeuble ;
- Le fait que l'isolation et la rénovation de façade permettront de changer la dynamique de ce quartier/carrefour ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/03/2025 favorable sous conditions, notamment de placer en lieu et place des échelles à crinoline en façade arrière, un escalier extérieur ;

Avis d'Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en supermarché a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2002-145) octroyée en date du 29/10/2003 ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur des modifications des façades, que les horaires de livraison ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble a été construit dans les années 70 dans une structure en béton armé habillée d'une façade rideau composée d'éléments vitrés et d'élément pleins en aluminium, qu'il présente une mauvaise performance énergétique et une faible inertie engendrant des problèmes de confort thermique et acoustique ;

Considérant qu'il est proposé d'améliorer ce revêtement par la pose d'une « seconde peau » sous la forme de cadres en aluminium de ton beige perlé entièrement remplis d'isolant thermique, que ce mur rideau est apposé sur l'ossature existante conservée ;

Considérant qu'un contour autour de ces capots métalliques, sur toute la périphérie de la façade, est réalisé en enduit sur isolant de ton blanc perlé ;

Considérant que ces modifications créent une surépaisseur à la façade (dépassement de l'ordre de 60 cm par rapport au plan de façade) en dérogation à l'article 3 (implantation), à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que ces interventions augmentent la hauteur et la saillie du bâtiment, qu'il s'agit déjà d'un gabarit plus important que celui des immeubles mitoyens ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que les modifications précitées engendrent les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'article 10 (relief des façades) pour la mise en œuvre de saillies plus importantes par rapport au nu de la façade ;
- Dérogation à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) pour le remplacement du béton apparent par du crépis et de l'aluminium et pour la surépaisseur de la façade avant induite par l'isolation et interrompant l'alignement des façades de la rue ;
- Dérogation à l'article 23 (saillies) du fait que le capot métallique isolé au niveau de la saillie existante en façade accroît son volume ;
- Dérogation à l'article 29 (généralités) du fait que la pose du capot métallique isolé n'est pas considérée comme un élément de décor ponctuel puisqu'il occupe l'entièreté des façades avant ;



Considérant toutefois qu'un retrait est proposé entre les éléments métalliques en saillie et les limites mitoyennes et que l'isolation des façades n'est prévue qu'à partir du 1^{er} étage, que ces dispositions permettent un raccord avec les bâtiments mitoyens ;

Considérant également que les capotages sont prévus de manière à s'affiner progressivement, que cette configuration permet de limiter leur impact visuel ;

Considérant que la saillie d'environ 60cm est justifiée par le fait que les capotages jouent à la fois le rôle de pare-soleil et permettent de respecter la distance coupe-feux exigé par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sans avoir recours à du vitrage résistant au feu pour la partie inférieure des châssis ;

Considérant que l'isolation du bâtiment par l'extérieur permet d'en améliorer sensiblement la performance énergétique en évitant les phénomènes de ponts thermiques, que la composition générale de la façade d'origine est maintenue ;

Considérant que la dérogation induite à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la rehausse de la façade est très faible, mais que l'enduit sur isolant blanc perlé placé sur le couronnement de l'immeuble est très présent visuellement, qu'il y aurait lieu de proposer une modénature permettant d'en limiter l'impact visuel ;

Considérant que les châssis des étages sont remplacés par des menuiseries en aluminium beige clair se rapprochant des caractéristiques à l'exception de la suppression des allèges pleines et de la modification de la teinte, que des lisses métalliques de teinte blanc perlé sont prévues en guise de protection au dernier étage ;

Considérant que le projet maintient les menuiseries existantes du rez-de-chaussée excepté la porte d'entrée menant aux étages, qu'un châssis en aluminium de teinte identique aux vitrines est prévu ;

Considérant que ces modifications induisent des dérogations aux articles suivants du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- Dérogation aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes-fenêtres) pour la suppression des allèges et du matériau des châssis des étages ;
- Dérogation à l'article 16 (portes) pour la simplification de la composition de la porte d'entrée ;
- Dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) pour le placement des lisses ne respectant pas l'aspect d'origine de l'immeuble ;

Considérant toutefois que la lecture et la composition de la façade d'origine sont à nouveau maintenues, que la suppression des allèges pleines des fenêtres permet un meilleur éclairage des locaux et une simplification de la façade ;

Considérant cependant que la prévision de parties ouvrantes uniquement à gauche pour chacun des châssis déséquilibre la composition de la façade, qu'il y aurait lieu de prévoir une expression symétrique pour l'ensemble des menuiseries des étages en prévoyant des doubles cadres dans les parties fixes ;

Considérant que les façades arrière et pignons actuellement en brique rouges sont recouverts d'un enduit sur isolant de ton blanc perlé (RAL 1013) ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés voisines ou l'intérieur de l'îlot au vu de la modification minimale de la volumétrie, que cette intervention permet à nouveau d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que le choix d'une teinte claire permet de ne pas favoriser la création d'îlots de chaleur, qu'une attention particulière devra toutefois être apportée aux différents raccords avec les propriétés mitoyennes ;

Considérant que les façades du rez-de-chaussée commercial font l'objet de nombreuses incivilités (tags, casses, effractions, ...), que la pose d'un volet métallique microperforé sur les vitrines côté Chaussée de Waterloo vise avant tout à leur assurer une protection nocturne supplémentaire ;

Considérant que ces dispositifs dérogent à l'article 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ceux-ci présentent toutefois une intégration relativement discrète en retrait de la façade, que le métal microperforé permet de limiter les risques des graffitis ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'en fournir une documentation technique plus précise ;

Considérant que l'architecte précise en séance que des caissons seront également placés côté rue de Savoie, qu'il y a lieu de les représenter sur l'élévation ;

Considérant qu'il est également prévu de supprimer l'encadrement de la porte d'entrée des étages en acier Corten et de revenir à la pierre de type granit noir et au soubassement en pierre bleue présents en dessous de la structure en acier, que ces modifications restituent l'expression d'origine de l'entrée latérale du bien ;



Considérant que le projet prévoit de placer un dispositif de secours en façade arrière (échelle à crinoline et volées alternées avec une plateforme pour chaque niveau), que cette construction est dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dispositif est indispensable dès lors qu'il permet d'évacuer les différents plateaux de l'immeuble en cas d'incendie, qu'il se situe à distance des limites mitoyennes et ne porte de la sorte pas atteinte à leur éclaircissement ni ne les enclave davantage ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente exige toutefois le placement d'un escalier de secours en lieu et place des échelles à crinoline, qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de s'y conformer tout en limitant au maximum l'impact de ces constructions dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales sont intégrées dans la façade avant et conformes à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (souche de minimum 1m de haut et intégrée dans la façade) ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir les plaques indiquant le nom des rues positionnées sur la façade ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Soigner les raccords avec les propriétés mitoyennes et l'isolation de la façade avant et des façades pignons (pose de pièces d'angle avec une finition sobre et s'intégrant harmonieusement) ;
- Alléger l'aspect du contour supérieur de la façade en enduit sur isolant (proposition de modénature) ;
- Prévoir une expression symétrique des châssis (doubles cadres pour les parties fixes) ;
- Maintenir les plaques indiquant le nom des rues positionnées sur la façade ;
- Représenter les caissons à volet sur l'élévation rue de Savoie et en fournir la référence technique ;
- Répondre à la remarque du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente concernant le placement d'un escalier extérieur en lieu et place de l'échelle à crinoline tout en limitant au maximum l'impact de ces dispositifs en intérieur d'îlot ;

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) et, le cas échéant, à de nouveaux actes d'instruction (placement d'un escalier de secours).

Dans le cas où la Région ne se saisirait pas du dossier, les dérogations aux articles 3, 4, 6 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 10, 12, 15, 16, 19, 23, 25, 29 et 43 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis de la commune de Saint-Gilles :

Considérant que la commune est copropriétaire de l'immeuble, et s'abstient donc en séance ;