

Commune de SAINT-GILLES
Monsieur Thierry Van Campenhout
Echevin de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2012-42
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.328/s.535
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Bordeaux, 27. Changement d'affectation et transformation d'un dépôt en immeuble de logement avec augmentation de volume et ajout de terrasses. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : Antonio Lopez vazquez)

En réponse à votre lettre du 19 mars 2013 sous référence, réceptionnée le 28 mars, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 3 avril 2013, concernant le projet.

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection et en face de l'école de J. J. Michel, sise au n°14-18 de la même rue. Il s'agit d'un dépôt, peu qualitatif du point de vue architectural, composé d'une partie avant de type R+2 et d'une partie arrière de type R+1, sous toitures plates - soit un gabarit nettement plus bas que le reste de la rue – que le projet prévoit de convertir en immeuble de rapport. Dans ce cadre, il est prévu de surhausser la partie avant en R+3+toiture plate de manière à aligner le bâtiment sur la corniche de l'immeuble voisin sis au n°29, permettant, par-là, l'ajout d'un niveau d'habitation. La toiture plate de la partie arrière est maintenue mais est percée d'un patio afin d'amener la lumière naturelle au cœur des logements.

Pour mémoire, la CRMS a déjà examiné une première version de ce projet en séance du 22 août 2012. A l'examen comparatif des plans, elle constate que le projet qui fait l'objet de la présente demande est strictement identique au précédent à l'exception de la façade où des volets coulissants sont prévus aux différentes baies (à l'exception de la porte d'entrée).

La CRMS réitère, par conséquent l'ensemble de ses précédentes remarques telles que suivantes.

La Commission n'émet pas de remarques concernant le nouveau gabarit de l'immeuble qui s'intègre sans problème dans l'alignement existant.

On constate toutefois que ***l'expression de la façade projetée pourrait être améliorée et mieux équilibrée si l'on déplaçait la cage d'escalier à un autre endroit que dans la travée avant droite.*** Les volets qui ont été ajoutés dans la nouvelle version du projet ne constituent pas une amélioration.

Le programme d'occupation s'avère, par ailleurs, assez lourd étant donné l'absence de réelle respiration à l'arrière, à l'exception d'un petit patio qui ne constitue pas une solution pleinement satisfaisante.

On remarque aussi que l'organisation des logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, conditionnée par ce patio, n'est pas très qualitative étant donné qu'elle contraint de traverser la

cuisine pour accéder à la salle de bains et de traverser celle-ci pour atteindre la chambre à coucher principale.

Afin d'améliorer ces différents aspects, **il semblerait préférable de retrouver une zone perméable côté jardin** plutôt que de conserver une parcelle totalement construite, ce qui conférerait une plus grande qualité de vie aux futurs logements et permettrait une meilleure organisation des fonctions.

Enfin, la terrasse prévue sur la toiture plate arrière ne semble pas respecter les réglementations urbanistiques en vigueur (RRU) en termes de distance par rapport aux mitoyens et de vues directes et la Commune devrait vérifier cet aspect.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme S. BUELINCKX