



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 17 décembre 2019
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 17 december 2019

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (excusée)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters (excusé à partir du Pt 13)

**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 PU2018-116 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de commerce à logement, modification des façades et du volume et travaux structurels / wijziging van het aantal woningen en hun indeling met wijziging van bestemming van handel tot woning, wijziging van de gevels, het volume en met structurele werken : Rue de Savoie 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Kirkor et Hayyganus MALACIOGLU et MAZMANLIOGLU</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-36 : Permis modificatif du PU2015-194 : extension de la terrasse avec maintien du mur mitoyen, modifications intérieures et maintien de l'ouverture existante de la porte d'entrée / Wijzigingsvergunning van PU2015-194 : uitbreiding van het terras met het behouden van de scheidingsmuur, binnenwijzigingen en het behouden van de bestaande opening voor de inkomdeur : Chaussée de Waterloo 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Olivier DEMEYER</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Exploitation d'une piscine / Uitbating van een zwembad : Rue de la Perche 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : COMMUNE DE SAINT-GILLES - DIVERS 17/12/2019</p>
Point 5. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2019-22 : Rénover et étendre la piscine Victor Boin / Verbouwen en uitbreiden van het zwembad Victor Boin : Rue de la Perche 38A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles</p>
Point 6. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2019-26 : Mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du premier étage de bureau en équipement, la création d'un patio au rez-de-chaussée et la réalisation de travaux structurels intérieurs, modifier l'aspect architectural de la façade. / In conformiteit brengen van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers en de 1ste verdieping tot publieke voorziening, het creëren van een patio op het gelijkvloers en interne structurele werken, het wijzigen van de architecturale vormgeving van de gevel. : Rue Defacqz 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : 123 YOGA</p>
Point 7. 13:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2019-25 : Restaurer le parc, aménager une plaine de jeu et transformer un boulodrome / Het park restaureren, een speeltuin aanleggen en een kegelbaan heraanleggen. : Rue de l'Hôtel des Monnaies 122</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles</p>
Point 8. 13:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-236 : réaliser des travaux structurels pour réunir plusieurs commerces afin de créer un grand commerce, modifier la façade et placer des enseignes / uitvoering van stabiliteitswerken voor het samenbrengen van handelsoppervlaktes, wijziging van de voorgevel en plaatsen van uithangborden : Chaussée de Charleroi 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : TAKVA</p>



<p>Point 9. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2019-28 : régulariser la construction de la mezzanine au 3ième étage / régulariser la construction de la mezzanine au 3ième étage : Rue Africaine 92</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : d'OLLONE CONSULTING</p>
<p>Point 10. 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-246 : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée en atelier, aménager des terrasses, modifier les volumes et la façade avant / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van woningen, het veranderen van de bestemming van het gelijkvloers tot werkplaats, het inrichten van terrassen, het wijzigen van de volumes et van de voorgevel : Rue de Mérode 96</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Florence Balaes</p>
<p>Point 11. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-254 : aménager un studio dans les combles et construire une lucarne / inrichten van een studio op de zolderverdieping en bouw een dakkapel : Rue d'Espagne 61</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs Etienne & Vincent VAN ASSCHE</p>
<p>Point 12. 15:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-263 : modifier des aménagements intérieurs, aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les châssis et construire 2 lucarnes / het wijzigen van de binneninrichten, het inrichten van een bijkomende woning op de dakverdieping en het wijzigen van de ramen en het bouwen van 2 dakkapellen : Rue de Savoie 140</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ZAMAM INVEST - S.C.R.L. (KASSAS)</p>
<p>Point 13. 15:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-266 : rehausser une lucarne de 1 niveau, aménager une terrasse au 3ème étage, créer une baie de porte pour accéder à la terrasse du 2ème étage et procéder à des aménagements intérieurs avec des travaux structurels / het opheffen van 1 niveau van een dakkapel, het creëren van een terras aan de 3de verdieping, het creëren van een deur om naar de terras van de 2de verdieping te gaan, het maken van binneninrichtingen en verbouwingswerken : Rue de l'Amazone 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Andrea et Natacha De Gioia et Callens</p>
<p>Point 14. 16:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2019-27 : Transformer un commerce en vue d'y établir un commerce de petite restauration / Transformer un commerce en vue d'y établir un commerce de petite restauration : Parvis Saint-Gilles 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VALDIVIA NV</p>
<p>Point 15. 17:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-123 : aménager une terrasse, rehausser un mitoyen, créer une cour anglaise et réaliser des travaux structurels / het opzetten van een terras, het opheffen van een scheidingswand, het uitgraven voor een koer en het maken van structurele werken : Rue Defacqz 105</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Fanny et Cyril Pezeril - Dewaleyne</p> <p>03/12/2019</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 **PU2018-116** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de commerce à logement, modification des façades et du volume et travaux
Rue de Savoie 57

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Kirkor MALACIOGLU et Hayganus MAZMANLIOGLU
N° dossier : PU2018-116 / 13/AFD/679434

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
PPAS : /
RCU :
Zone de protection :

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
Art. 6 Toiture (hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Art. 10 éclairage naturel
Art. 3 §1 et 2 superficie minimale
Art. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 16. Portes
Article 20. Vitrines
Article 25. Balcons et barres d'appui

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

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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



Vu les procès-verbaux de constat d'infraction :

- PV 13-42/02 dressé le 14/06/2002 pour le placement d'une antenne parabolique visible depuis la voie publique ;
- PV13-20/07 dressé le 14/02/2007 pour la réalisation de travaux intérieurs avec modification du nombre de logements et le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
- PV13-16/16 dressé le 10/06/2016 pour la division de la maison en 6 logements en modifiant leur répartition intérieure, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'ouverture de la dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement, l'évacuation de la chaudière en façade arrière et la modification de la façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser ces infractions et plus précisément : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de commerce en logement, modification des façades et du volume et travaux structurels ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/03/2019 (pas d'objection majeure, revêtement des façades à vérifier) et faisant référence à l'avis du 25/05/2018, devant également être respecté (pas d'objection majeure, ventilation du local des compteurs, exutoire de fumée et évacuation du logement supérieur à vérifier) ;

Considérant que la demande vise l'aménagement de 4 logements dans l'immeuble : un appartement duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage, un studio au 2ème étage, un studio au 3ème étage et un appartement en duplex aux 4ème étage et combles, que ce programme rencontre la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la suppression du commerce du rez-de-chaussée est également envisageable (immeuble situé hors liseré de noyau commercial) ;

Considérant que les modifications de façade dérogent aux articles 15 (baies), 16 (portes), 19 (châssis), 20 (vitrine) et 25 (garde-corps) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que la modification de la façade et de la vitrine (châssis tripartite) présente une intégration satisfaisante à la composition de la façade ;

Considérant que la représentation de la façade présente toujours 6 boîtes aux lettres dessinées sur la porte d'entrée mais que l'architecte confirme en séance qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;

Considérant que le remplacement des garde-corps est peu qualitatif, appauvrit la façade et déroge au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (art. 25) ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que pour les annexes, elle se situe au-delà de la limite de la parcelle, qu'un permis est délivré sous réserve du droit des tiers et que l'isolation de la façade arrière est une initiative à encourager (dans le respect du bon aménagement des lieux), améliorant la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que la couverture de la cour déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), mais qu'il s'agit d'une toute petite cour très peu viable ou exploitable ;

Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 pour la hauteur sous plafond du wc au sous-sol
- Article 10 pour l'éclairage de la chambre arrière au 1er étage et des studios aux 2ème et 3ème étages ;

Considérant que ces dérogations sont liées à la configuration des lieux (situation existante d'origine) ;

Considérant que tous les logements bénéficient d'un local de rangement privatif, qu'un local pour vélos et poussettes est prévu ainsi qu'un accès aisé au local des compteurs ;

Considérant accessoirement que l'évacuation des chaudières se fait conformément à l'art. 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) ;



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

- Prévoir des garde-corps aux balcons en façade avant similaires à ceux de l'immeuble voisin (n°55) ;
- Effectuer les travaux de mise en conformité 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).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning PU2019-36 ingediend door Olivier DEMEYER :
Wijzigingsvergunning van PU2015-194 : uitbreiding van het terras met het behouden van de scheidingsmuur, binnenwijzigingen en het behouden van de bestaande opening voor de inkomdeur, Waterlose Steenweg 76 Waterlose Steenweg 76A

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 18/11/2019 tot 02/12/2019, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:
0 brief(ven)

0 (ook buiten termijn)

Demandeur / Aanvrager : Olivier DEMEYER
N° dossier : PU2019-36 / 13/AFD/1701548

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 structurerende ruimte

BBP :

GemSV :

Vrijwaringszone :

AFWIJKINGEN:

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

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

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

Overwegende de laatste vergunde toestand (PU2015-194):

- Vorgebouw : handel op het gelijkvloers, 2 woningen op de verdiepingen;
- Achtergebouw : een woning;

Overwegende dat de aanvraag alleen het achtergebouw betreft en meer bepaald de uitbreiding van het terras met het behouden van de hoogte van de scheidingsmuur, binnenwijzigingen en het behouden van de bestaande opening voor de inkomdeur betreft (wijzigingsvergunning van PU2015-194);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 18/11/2019 tot 02/12/2019, geen enkele klacht ingediend werd;

Overwegende dat het terras van de tweede verdieping uitgebreid is tot de hele lengte van het gebouw, dat de scheidingsmuren behouden blijven op hun oorspronkelijke hoogte, dat er dus geen schadelijke zichten zijn op de buurt;

Overwegende dat de binneninrichtingen gewijzigd zijn: verplaatsing van de keuken van de tweede verdieping naar het gelijkvloers en inrichting van een nieuwe openruimte op de tweede verdieping (bureau, studio, slaapkamer voor vrienden) met inrichting van een douchekamer);

Overwegende dat de wijzigingen geen afwijkingen veroorzaken;

Overwegende dat de bestaande opening van de ingangdeur behouden is, voor stabiliteitsredenen, dat deze wijziging geen opmerking oplevert;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw;



Point 4 & 5

Demande / Aanvraag : permis Mixte **FD2019-22 / 13/PFD/1716968** - : Rénover et étendre la piscine Victor Boin - Exploitation d'une piscine - / Verbouwen en uitbreiden en exploitatie van het zwembad Victor Boin
Rue de la Perche 38A

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles
 N° dossier : FD2019-22 / 13/PFD/1716968

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 PPAS :
 RCU :
 Zone de protection :

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

- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Dérogations :

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

REPORT d'avis dans l'attente d'un reportage photographique complet, reprenant notamment les éléments de décors et patrimoniaux à supprimer ou restaurer, accompagné d'un plan de repérage des photos.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2019-26** : Mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du premier étage de bureau en équipement, la création d'un patio au rez-de-chaussée et la réalisation de travaux structurels intérieurs, modifier l'aspect architectural de la façade. / In conformiteit brengen van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers en de 1ste verdieping tot publieke voorziening, het creëren van een patio op het gelijkvloers en interne structurele werken, het wijzigen van de architecturale vormgeving van de gevel.

Rue Defacqz 80

Demandeur / Aanvrager : 123 YOGA

N° dossier : FD2019-26 / 13/PFD/1697584

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2019 au 29/11/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

62 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

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

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)

REPORT en attente de précisions sur l'activité d'enseignement (agrément et reconnaissance du diplôme) et la distribution des activités.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2019-25** : Restaurer le parc, aménager une plaine de jeu et transformer un boulodrome / Het park restaureren, een speeltuin aanleggen en een kegelbaan heraanleggen.
Rue de l'Hôtel des Monnaies 122

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles
 N° dossier : FD2019-25 / 13/PFU/1720025

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de parcs, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

- PPAS : 1. -Ref. régionale : SAG_0008_006_D
 -Décision projet de plan : Non applicable
 -Décision : Approuvé
 -N° NOVA : 13/PPAS/167163
 -Date d'arrêté plan : 10-10-2001
 -Date arrêté expropriation : Non applicable
 -Type d'arrêté : Ord. 91 - Abrog Tot
 -Dénomination : quartier "morichar"
 -Date arrêté projet de plan : Non applicable

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ainsi qu'en petite partie en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que ce projet intervient dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Parvis-Morichar » ;

Considérant que le site « Parc Pierre Paulus de Parme » est classé par Arrêté du Gouvernement du 09/03/1995 ;

Objet :

Considérant que la demande vise à restaurer le parc, aménager une plaine de jeu et transformer le boulodrome ;

Procédure :

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1.al.4 : *bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235)* ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application :

- de la prescription 0.3. du P.R.A.S : *actes et travaux dans les zones d'espaces verts* ;
- de l'article 147 du CoBAT, *mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence* ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, 2 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent sur les points suivants :



- respect du caractère industriel :
 - o de la façade « aveugle », notamment en ce qui concerne les châssis et les colories ;
 - o du nouveau garde-corps, notamment en ce qui concerne son motif et sa couleur ;
- la façade aveugle de l'école de musique gagnerait à être retravaillée ;
- l'accessibilité P.M.R. et son optimisation (toilettes et salle à langer accessible ?) ;
- l'impact du chantier sur un site classé et sur ses riverains ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en sa séance du 06/11/2019, qui émet les remarques suivantes :

- maximiser la sobriété des jeux pour enfant (jeux en bois) et soumettre leurs fiches techniques à l'approbation de la D.P.C. ;
- organiser les jeux sur les pelouses sans une matérialisation particulière ;
- mise en œuvre du revêtement de sol des cheminements projetés dans la continuité des cheminements existants, dont les précisions techniques de composition, de mise en œuvre et essais in situ devront être soumises à l'approbation de la D.P.C. ;
- soumettre le plan de plantation à l'approbation de la D.P.C. afin de ne pas créer de percées visuelles ou de dégagements qui rompraient le caractère d'écran dissimulé de la partie basse du parc ;
- revoir la matérialité des éléments de terrasse pour ce que soit les matériaux utilisés dans le parc qui fassent la transition vers le boulodrome ;
- gagner en sobriété au niveau de la façade du boulodrome pour ne pas concurrencer la maison Pelgrims ;
- traiter la nouvelle rampe entre les parties basse et haute de manière à garantir le caractère « écran » de la partie basse via son écran de végétation ;
- traiter le comblement de la baie de façon semblable à la façade actuelle ;
- documenter les techniques de curage des étangs avant le début du chantier et les soumettre à l'approbation d'un membre de la D.P.C. ;

Considérant l'avis du Conseil des Gestionnaires du Réseau Bruxellois (C.G.R.B.) - Vivaqua du 27/11/2019 ;

Situation existante :

Considérant que le parc se compose de deux parties : la partie haute (jardin du Cenacle) et la partie basse (jardin de la maison Pelgrims) ; que ces deux parties sont séparés par un talus, et connectés par une rampe et un escalier dans le talus ;

Considérant qu'une plaine de jeux se situe dans la partie basse du parc, à proximité des étangs et du boulodrome ; que cette plaine de jeux se superpose à la boucle de promenade autour de l'étang ;

Considérant qu'il n'y a pas d'accès entre le boulodrome et le parc ; que la zone du parc longeant le mur de brique du boulodrome n'est actuellement pas qualitative ; qu'il existe une porte inutilisée dans le mur du boulodrome ;

Considérant que le boulodrome se compose d'une série de terrains de pétanques côté parc, et d'un local sanitaire et technique ainsi qu'une petite cafétéria côté Hôtel des Monnaies ; qu'il n'y a pas de terrain de pétanque extérieur ;

Considérant la présence de 154 arbres à haute-tige sur l'ensemble du site ; que 5 de ces arbres sont des arbres remarquables, et qu'ils sont inscrits à l'inventaire scientifique ;

Situation projetée :

Plaine de jeux :

Considérant que la rénovation de la plaine de jeux est envisagée comme une occasion de refaire du lien entre le haut et le bas du parc en créant des cheminements complémentaires ; que la pente régulière mise au point en modifiant le soutènement et en équilibrant les opérations de délaïs et remblais devient le support d'activités ludiques ;

Considérant que la plaine de jeux se déplace donc en partie sur le nouveau talus ;

Considérant que le long mur de soutènement actuel le long du talus est interrompu pour créer la nouvelle pente ; qu'il se replie en angle le long de la nouvelle pente ; que ce nouveau tronçon est réalisé avec les mêmes éléments modulaires en béton ;

Considérant que la boucle de promenade autour de l'étang est redessinée selon la position du chemin datant de la période historique de référence ; que de nouveaux jeux sont implantés de part et d'autre du chemin ;

Considérant que les modules sont en bois labellisé de teinte naturelle et en inox ; que l'aire de sécurité liée aux chutes est couverte de copeaux ;



Considérant que le projet prévoit également la mise en place du travail de drainage du talus et de rabattage conseillé dans l'étude hydrologique ; que l'eau récoltée dans les drains est filtrée et renvoyée dans l'étang par une conduite enterrée ;

Considérant que les bordures du nouveau tronçon de promenade courbe au pied de la plaine de jeux serviront de piège à dolomie, évitant les coulées de sable vers l'étang ;

Lien entre le Boulodrome et le jardin bas via l'aménagement d'une terrasse

Considérant que les aménagements proposés le long du boulodrome répondent à une géométrie très simple faite d'éléments parallèles à la façade et axés sur l'étang ; que la nouvelle terrasse du boulodrome s'implante le long de la façade à un niveau équivalent au niveau de l'intérieur du local ; que l'accessibilité P.M.R. entre le boulodrome et sa nouvelle terrasse est garantie ; que cette terrasse accueille les trois terrains de pétanque extérieures ;

Considérant que cette terrasse est connectée au bas de la plaine de jeux (100cm en dessous) par deux éléments : une rampe aux normes et un escalier plus direct ; que les nouveaux sanitaires du boulodrome, accessibles depuis la terrasse, sont reconnectés à l'ensemble du site ;

Considérant que la nouvelle pente qui connecte l'entrée du site côté « Hôtel des Monnaies » et la terrasse du Boulodrome n'est pas accessible aux P.M.R. ; que cependant le relief naturel du parc ne permet pas d'y intégrer une pente totalement accessible aux P.M.R. ; qu'elle est la plus douce possible ;

Considérant que pour répondre à des question d'accessibilité des véhicules de chantier, la rampe et la terrasse sont prévus en matériaux modulaires ; que les murets extérieurs sont prévus en blocs armés recouverts de brique de façon à assurer une esthétique cohérente avec les parements et à reprendre les garde-corps ; que les briques seront récupérés lors de l'ouverture de la grande baie ; que les garde-corps reprennent la teinte et le motif original des ferronneries présentes dans le parc ;

Cascatelles

Considérant que le projet prévoit également la rénovation à l'identique des cascates ;

Végétation

Considérant que tous les arbres remarquables sont maintenus ; que le projet prévoit l'abattage de 45 arbres et la replantation de 15 arbres ;

Considérant que ces abattages sont proposés pour des raisons sanitaires, ou afin d'ouvrir des vues, de renforcer les relations entre les sous-espaces et de mettre en valeur la topographie, la composition et les étangs ;

Considérant que, de manière générale, les strates arbustives sont revus afin de dégager des espaces de pelouse, des perspectives sur le parc, de maximiser l'ensoleillement et d'éviter les zones résiduelles ;

Considérant que les strates arbustives autour des étangs sont revus et maintenus afin de continuer à mettre une distance entre le public et les berges de l'étang pour des raisons de sécurité et de protection de la faune et la flore ;

Rénover le Boulodrome

Considérant que le projet prévoit la création d'un axe traversant depuis la cour de l'académie jusqu'à la terrasse du parc en réorganisant les différentes fonctions du boulodrome ; que d'un côté de l'axe prennent place les pistes de pétanque sur toute la longueur depuis la façade à rue jusqu'à la façade du parc, et de l'autre côté de l'axe se regroupent le bar/caféteria, ses dépendances et les sanitaires ; que cette réorganisation libère une grande halle de jeu perceptible depuis la terrasse et depuis la cour ;

Considérant que le projet prévoit également la création de deux grandes baies vitrées reliées par un auvent métallique dans la façade « parc » du boulodrome ; que ces baies permettent des connexions visuelles entre le boulodrome, la nouvelle terrasse du parc et le parc, ainsi que la création d'accès de plain-pied entre les fonctions intérieures et extérieures ; que l'ancienne porte est démolie et que le mur est comblé à cet endroit ;

Considérant que le linteau de ces deux baies sert de signalétique, composée de carrelages colorés et de briques permettant aux moineaux de nicher ; que l'inscription « boulodrome » y est intégrée ;

Considérant que les châssis de ces deux baies sont prévus en aluminium vert afin de s'harmoniser avec les nouveaux garde-corps ;

Objectifs :

Considérant que les objectifs du projet sont de :



- remettre à jour certains éléments historiques (tronçon manquant de la boucle de promenade dans la partie basse, espace belvédère au pied du boulodrome, nouvelle palette de plantations dans l'esprit du jardin pittoresque d'origine, rénovation des cascates)
- reconditionner la topographie du talus situé entre la plaine de jeux et l'entrée du site côté Hôtel des Monnaies ;
- créer une nouvelle connexion entre le haut et le bas du parc avec la terrasse du boulodrome comme palier intermédiaire ;
- transformer la strate végétale arbustive actuelle en une strate mixte herbacée/arbustive basse afin de garantir une meilleure lecture spatiale du parc tout en enrichissant sa biodiversité ;
- rénover la limite entre la cour de récréation de l'école Nouvelle et du parc ;
-

Motivations :

Considérant que la nouvelle plaine de jeux ne doit pas complexifier la lecture du site ; qu'à cette fin, il y a lieu de prévoir les modules de jeux les plus sobres possibles, et de ne pas prévoir de copeaux de bois mais de maintenir des zones engazonnées ;

Considérant qu'afin de renforcer le caractère patrimonial du site, il y a lieu de porter une attention particulière aux nouveaux cheminements créés, à leurs revêtements et au raccord de ceux-ci avec les chemins existants ;

Considérant que les matériaux des éléments de la terrasse du boulodrome s'accordent avec les matériaux du boulodrome plus qu'avec ceux du parc ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement afin que ce soit les matériaux du parc qui viennent jusqu'au boulodrome et non l'inverse ;

Considérant également qu'afin de respecter le caractère pittoresque de cette zone du parc, il y a lieu de revoir la façade du boulodrome, notamment la signalétique et les carrelages colorés, afin de gagner en sobriété pour ne pas concurrencer la maison Pelgrims ;

Considérant que le projet prévoit également le comblement d'une ancienne baie dans la façade existante ; qu'il y a lieu de veiller à combler la façade dans la continuité du mur existant ;

Considérant que les colories prévues pour les ferronneries sont d'une tonalité criarde ; que cette couleur ne semble pas être justifiée par l'étude historique ; qu'il y a lieu de revoir ces colories pour l'ensemble des ferronneries du parc ;

Considérant en outre que le projet améliore l'accessibilité du parc par tous les modes ; qu'il renforce et améliore ses caractéristiques paysagères et sa biodiversité, ainsi que ses caractéristiques historiques et patrimoniales ;

Avis Favorable, à condition de :

- maximiser la sobriété des jeux pour enfant (jeux en bois) et soumettre leurs fiches techniques à l'approbation de la D.P.C. ;
- ne pas prévoir de copeaux de bois dans la plaine de jeux, et maintenir des zones engazonnées ;
- soumettre à l'approbation de la D.P.C. la mise en œuvre des nouveaux cheminements et leurs raccords avec les cheminements existants ;
- revoir les matériaux des éléments de la terrasse pour qu'ils s'accordent avec les matériaux présents dans le parc ;
- s'assurer que la couleur prévue pour les ferronneries s'accorde avec la couleur des ferronneries de la période de référence de l'étude historique ;
- revoir l'aménagement de la façade du boulodrome afin de gagner en sobriété ;
- traiter le comblement de la baie de façon semblable à la façade actuelle ;
- soumettre à l'approbation de la D.P.C. les techniques de curage des étangs avant le début du chantier ;

ABSENTION : commune



Point 8.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2019-236 tendant à réaliser des travaux structurels pour réunir plusieurs commerces afin de créer un grand commerce, modifier la façade et placer des enseignes sise Chaussée de Charleroi 24 - 26 introduite par TAKVA s.a.

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 : PPAS LOUISE (10-12-1971) : ilot n° 33 en zone de bâtisse et de zone de cours et jardins

RCU : /

Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

REPORT d'avis dans l'attente de précisions sur les modalités de livraisons.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2019-28** : régulariser la construction de la mezzanine au 3ième étage / régulariser la construction de la mezzanine au 3ième étage
Rue Africaine 92

Demandeur / Aanvrager : d'OLLONE CONSULTING
 N° dossier : FD2019-28 / 13/PFU/1722853

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liserés de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction de la mezzanine au 3ème étage ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 décembre 1997 classe comme monument les façades, les toitures, le hall d'entrée en ce compris les portes intérieures et les deux consoles au départ de la cage d'escalier, au premier étage, les portes donnant accès à la cage d'escalier, le salon d'apparat ainsi que les deux cheminées de la pièce arrière de l'immeuble sis rue Africaine 92 à Saint-Gilles ;

Instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

Application de l'article 207 §3 du Cobat : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235) ;

Analyse :

Considérant que l'immeuble de style art nouveau présente un gabarit de rez + 3 + toiture ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction de la mezzanine dans le studio au 3ème étage à l'avant ;

Considérant que les travaux visés sont localisés au troisième étage non protégé et n'affectent aucunement la façade avant classée ;

Vu les plans du permis d'urbanisme du 06/09/1995 dans lesquels ne figure pas la mezzanine ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la mezzanine est de 2,05m et 1,48m au-dessus ;

Que les locaux sous la mezzanine sont la salle de bains, le wc et une partie du local habitable du studio ;

Considérant que ces faibles hauteurs sous et au-dessus de la mezzanine dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Que ces faibles hauteurs sont de nature trop importantes et ne garantissent pas des conditions d'habitabilité suffisantes ; que les dérogations ne peuvent dès lors pas être accordées ;

AVIS DÉFAVORABLE



Point 10.

Demande de permis d'urbanisme PU2019-246 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée en atelier, aménager des terrasses, modifier les volumes et la façade avant sise Rue de Mérode 96 introduite par Madame Florence Balaes

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

Total (aussi hors délai) : 0

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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre II Art. 10 éclairage naturel

Règlement régional d'urbanisme Titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme Titre I Art. 6 Toiture (hauteur)

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

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

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

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale pour le bâtiment avant, atelier pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur le bâtiment avant, et vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée en atelier, aménager des terrasses, modifier les volumes et la façade avant et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 4 unités : un atelier aux rez-de-chaussée et sous-sol, un appartement au 1er étage, un appartement au 2ème étage et un appartement en duplex aux 3ème et 4ème étages ;
- Démolition / reconstruction de la travée arrière (rez-de-chaussée et 1er étage) et extension de celle-ci au 2ème étage ;
- Aménagement de terrasses (sur le nouveau volume au 3ème étage et dans la toiture au 4ème étage) avec rehausses de mitoyen ;
- Déplacer la cage d'escalier à partir du 2ème étage ;
- Modifier les châssis au rez-de-chaussée, supprimer la partie pleine au bas de la porte-fenêtre et peindre les menuiseries en noir ;
- Placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/10/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme porte sur le bâtiment arrière (PU2019-149 pour changer la destination d'un atelier aux étages en 2 logements et l'utilisation du rez-de-chaussée en ateliers artistiques, modifier le volume en toiture, ainsi que réaliser des travaux structurels, un escalier de secours, des terrasses et une lucarne), que cette demande est incomplète à ce jour ;



Considérant que les vis-à-vis entre les bâtiments avant et arrière sont importants (distance de l'ordre de 6 m), que néanmoins la situation légale du bâtiment arrière est un atelier et que dès lors ces vis-à-vis sont acceptables (occupation à des moments différents) ;

Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une division (limite +/- au milieu de la cour), que la démolition / reconstruction des annexes déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) pour le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le dépassement de plus de 3 m du voisin le moins profond ;

Considérant que les annexes au rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables eu égard à la situation légale de celles-ci, de la destination du rez-de-chaussée (espace communautaire donnant sur la cour) et de l'impact limité sur le voisinage (mitoyens existants) ;

Considérant que cette démolition est également justifiée par l'état de délabrement avancé de ces annexes ;

Considérant néanmoins que la rehausse de ces annexes au 2ème étage et la terrasse au 3ème étage (en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme) engendrent un impact préjudiciable au voisinage (enclavement de la cour, rehausse mitoyenne, vues en promontoire sur l'intérieur d'îlot...) ;

Considérant également que la configuration de la façade arrière projetée (façade fortement vitrée) n'offre pas de gestion des vis-à-vis, qu'il y a lieu de revoir celle-ci en proposant des percements limitant ceux-ci ;

Considérant que la terrasse au 4ème étage, aménagée en creux dans le volume de la toiture, présente des retraits suffisants afin de limiter les vues depuis celle-ci et qu'elle permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant néanmoins que son emprise doit être matérialisée par le placement d'un garde-corps fixe et que le retrait ne nécessite pas de placement d'un garde-corps, que la pergola (en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme) doit également être limitée à l'emprise de la terrasse de manière à limiter son impact ;

Considérant qu'une modification du nombre de logements dans le bâtiment est envisageable sur le principe (large façade, superficies importantes) ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit de nombreux cloisonnements et le placement de faux plafonds, que ces aménagements intérieurs portent atteinte aux qualités spatiales des locaux et aux décors intérieurs (plafonds moulurés, portes...) ;

Considérant également que le placement d'un faux plafond au 1er étage engendre une hauteur sous plafond de 2,50 m (norme minimale), qu'il y aura lieu de veiller à l'obtention de cette hauteur sous plafond minimale ;

Considérant que le déplacement de la cage d'escalier à partir du 2ème étage ne soulève pas d'objection ;

Considérant également que selon la note d'intention, le projet est présenté comme un habitat groupé et la cour un espace commun bâtiment avant / bâtiment arrière, que l'atelier serait également un espace commun polyvalent (explication donnée en séance) mais qu'il y a lieu de préciser son utilisation ;

Considérant que les chambres en façade avant dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que cette situation est inhérente à la configuration de la façade, est compensée par les qualités générales des logements et qu'il s'agissait déjà de pièces de vie autorisées par permis ;

Considérant que le projet rencontre la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la modification des châssis au rez-de-chaussée (proportion de l'imposte) et de la porte-fenêtre (suppression partie pleine dans le bas) ainsi que la mise en peinture des menuiseries en noir s'écartent de la typologie d'origine de la façade, qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques d'origine des menuiseries et de prévoir une teinte plus claire pour les châssis (référence à fournir) ;

Considérant que la rénovation de l'immeuble et plus particulièrement de la façade sont bienvenus, qu'il y aura lieu toutefois de prévoir le décapage des éléments en pierre bleue ;

Considérant que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales est également bienvenu, que son usage est encouragé (alimentation des WC, arrosage, nettoyage...) ;

Considérant l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de leurs évacuations, que celles-ci devront être conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (évacuation en toiture du bâtiment principal) ;



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

- Supprimer le volume supplémentaire au 2ème étage et y prévoir un appartement 1 chambre ;
- Supprimer les terrasses, sauf en toiture ;
- Diminuer les surfaces vitrées en façade arrière tout en respectant au minimum l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et revoir sa configuration de manière à offrir une gestion des vis-à-vis ;
- Revoir le cloisonnement intérieur des logements de manière à mieux respecter les volumes et décors intérieurs ;
- Préciser l'utilisation de l'atelier au rez-de-chaussée/sous-sol ;
- Prévoir un garde-corps fixe au droit de l'emprise de la terrasse du 4ème étage et supprimer le garde-corps le long de la zone de retrait en façade arrière ;
- Préciser l'utilisation de l'atelier au rez-de-chaussée / sous-sol ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade à rue (imposte au rez-de-chaussée alignées sur l'imposte de la porte, partie pleine au bas de la porte-fenêtre) et prévoir une teinte plus claire pour les châssis (référence à fournir) ;
- Décaper les éléments en pierre bleue en façade avant ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-254 tendant à aménager un studio dans les combles et construire une lucarne sise Rue d'Espagne 61 introduite par Messieurs Etienne & Vincent VAN ASSCHE

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

Total (aussi hors délai) : 1

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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art. 10 éclairement naturel

Art. 5 normes minimales de superficie (mezzanine)

Art. 4 hauteur sous plafond

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)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements (un par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage) ;

Considérant que la demande vise à aménager un studio dans les combles et construire une lucarne ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/09/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11 au 2/12/2019, 1 réclamation a été introduite relative aux vues gênées par la lucarne sur l'immeuble voisin et l'impact de la suppression de la cheminée sur celle du voisin (59) ;

Considérant que l'immeuble est déjà constitué de 3 appartements d'une chambre, que l'ajout d'un studio supplémentaire densifie exagérément l'immeuble, que l'aménagement des combles ne pourrait être envisagé que pour améliorer le confort des logements existant, non pour densifier l'immeuble ;

Considérant que le programme ne rencontre pas la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant en outre que ce studio présente des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Articles 4 et 5 pour la mezzanine ;
- Article 10 pour l'éclairage du studio ;
-

Considérant que la lucarne ne soulève pas d'objection, qu'elle est conforme et n'engendre pas de nuisance particulière sur le voisinage ;



Considérant que la suppression de la cheminée n'est pas problématique, qu'elle doit être effectuée dans les règles de l'art afin de ne pas créer de nuisances ultérieures pour les logements voisins ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-263** : modifier des aménagements intérieurs, aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les châssis et construire 2 lucarnes
Rue de Savoie 140

Demandeur / Aanvrager : ZAMAM INVEST - S.C.R.L. (Monsieur KASSAS)
 N° dossier : PU2019-263 / 13/AFD/1724849

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 4 : hauteur sous plafond

Art. 10 : éclairage naturel

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Article 15. : Généralités

Article 19. : Fenêtres et portes-fenêtres

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. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 : garage et bureau au rez-de-chaussée, 1 appartement d'une chambre au 1er étage, un appartement d'une chambre au 2ème étage et mansardes et grenier dans les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier des aménagements intérieurs (local poussettes au rez-de-chaussée, 2ème chambre aux 1er et 2ème étages, ouverture de murs porteurs), aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les châssis en façade avant et construire 2 lucarnes en versant arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, 1 observation a été introduite mentionnant qu'il s'agit d'un « très bon projet », que « l'essentiel est conservé » et que « l'immeuble sera enfin habité après avoir été vide si longtemps » ;

Considérant que la modification des châssis (création d'une division verticale) engendre des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (baies et châssis de fenêtres), en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant que compte tenu de la division actuelle des châssis, leur ouverture est peu pratique (guillotine) mais que la modification proposée de division bipartite engendre de proportions peu compatibles avec l'aspect architectural de la façade remarquable ;



Considérant qu'il y a lieu de maintenir au maximum les menuiseries existantes en façade avant, en particulier les impostes, qu'une solution plus respectueuse de la typologie doit être envisagée pour le remplacement de la partie ouvrante des châssis (basculant, pivotant, ...);

Considérant que la modification de la couleur (gris moyen au lieu de brun foncé) s'accorde de manière satisfaisante au reste de la façade ;

Considérant que la note explicative mentionne que les vitraux en façade arrière seront restaurés (soit en plaçant un nouveau châssis côté extérieur, soit en rénovant le châssis) et que les vitraux intérieurs seront soit conservés, soit remplacés ailleurs ;

Considérant que la création d'un local pour poussettes est bienvenue, qu'un abri pour vélos est prévu dans la cour, que ces aménagements ont pour but d'améliorer le confort de l'immeuble ;

Considérant que les 2èmes chambres créées aux 1er et 2ème étages dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), mais que cette dérogation est liée à la configuration des lieux (baie existante), que la création d'une seconde chambre dans chaque appartement permet de mieux rencontrer la politique 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 le logement supplémentaire est un appartement de 3 chambres, rencontrant également cette politique ;

Considérant que ce logement présente des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 10 pour le séjour et la 1ère chambre, qu'il s'agit de dérogations importantes
- Article 4 pour la hauteur sous plafond au sommet de l'escalier vers les chambres ;

Considérant que néanmoins la hauteur reste praticable et est inhérente à la configuration des lieux ;

Considérant que les lucarnes en versant arrière sont conformes aux normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'elles permettent d'aménager deux chambres conformes au 4ème étage de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/12/2019 (pas d'objection majeure, ventilation du local compteur à vérifier) ;

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

- Restaurer et conserver les vitraux tel que mentionné dans le dossier ;
- Proposer une autre solution pour les châssis en façade avant permettant un meilleur respect des caractéristiques patrimoniales de la façade ;
- Améliorer l'éclairage de la chambre et du séjour au 3^e étage

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

Les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande de permis d'urbanisme PU2019-266 tendant à rehausser une lucarne de 1 niveau, aménager une terrasse au 3ème étage, créer une baie de porte pour accéder à la terrasse du 2ème étage et procéder à des aménagements intérieurs avec des travaux structurels sise Rue de l'Amazone 62 - 64 introduite par Monsieur et Madame Andrea De Gioia et Natacha Callens

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 6 Toiture (lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 10 éclairage naturel

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

application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 appartement de 3 chambres en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol du n°62 ;
- Un appartement de 3 chambres en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol du n°64 ;
- Un appartement de 3 chambres au 1^{er} étage des deux immeubles ;
- Un appartement de 3 chambres en duplex au 2^{ème} étage (deux immeubles) et au 3^{ème} étage du n°62 ;

Considérant que la demande ne porte que sur ce dernier logement et vise à rehausser une lucarne de 1 niveau, aménager une terrasse au 3ème étage, créer une baie de porte pour accéder à la terrasse du 2ème étage et procéder à des aménagements intérieurs avec des travaux structurels ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/11/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la nouvelle lucarne en versant arrière de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (lucarne) ;

Considérant néanmoins que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public, que le dégagement en intérieur d'îlot est important, qu'elle s'appuie sur une partie du versant de la toiture d'angle, sans enclaver les voisins et qu'elle permet une amélioration sensible de l'habitabilité du logement ;



Considérant que les autres modifications (modification du cloisonnement de la chambre et des baies du séjour) ne soulèvent pas d'objection majeure, qu'il s'agit d'une amélioration du confort du logement, que les dérogations relevées (article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) sont liées à la configuration des lieux existante ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière est effectuée en toiture, conformément 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

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2019-27** : Transformer un commerce en vue d'y établir un commerce de petite restauration / Transformer un commerce en vue d'y établir un commerce de petite restauration
Parvis Saint-Gilles 19

Demandeur / Aanvrager : VALDIVIA NV
 N° dossier : FD2019-27 / 13/PFU/1726651

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

27 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, le long d'un espace structurant

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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)

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à transformer un commerce avec modification de volume en vue d'y établir un commerce de petite restauration ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 8/12/2005 qui classe comme monument certaines parties de l'immeuble sis Parvis Saint Gilles, 19-21 à Saint Gilles (en particulier : le décor en carreaux de céramique provenant des ateliers Helman se trouvant dans la pièce avant du rez commercial de droite).

Vu que l'immeuble fait également partie des zones de protection des biens classés suivants :

- Eglise de Saint-Gilles, 0, Parvis Saint Gilles (AGRBC 16/03/1995) ;
- Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren, 11, Parvis Saint Gilles (AGRBC 18/03/2004) ;

Vu qu'en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé), la demande est soumise à l'avis de la CRMS ;

Instruction de la demande :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :

- o article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- o article 13 : maintien d'une surface perméable.



Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Prescription particulière 21 du PRAS : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 207 §3 du Cobat : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235)
- Application de l'article 237 § 1er du Cobat : dans une zone de protection d'un bien classé , actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci.

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2019 au 02/12/2019, enquête pendant laquelle 27 réactions ont été reçues ;

Enquête publique :

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants ;

- La quantité trop importante de commerces de ce type nuit au voisinage et à la viabilité du parvis de Saint-Gilles. L'activité porte atteinte à la fonction résidentielle de l'immeuble et de la zone ;
- Risques de nuisances sonores et olfactives. Principalement pour les logements situés aux étages ;
- Activité proposée nuisible également à l'intérieur d'îlot ;
- La cour est commune, aucun accord de la copropriété n'a été demandé en vue de privatiser et construire des volumes dans cette cour ;
- La diminution de la taille de la cour constitue une perte d'agrément pour le commerce ;
- La diminution de la taille de la cour porte atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Transformer les locaux accessoires du commerce de droite (entrée cochère, cour et réserve arrière et une partie des caves) en un espace dédié à un commerce de petite restauration, du type « tea-room », avec vente de produits à emporter et consommation sur place ;
- Construire deux passages latéraux dans la cour ;
- Supprimer les auvents en tôle ondulée dans la cour ;
- Remplacer la porte de garage en façade avant par une vitrine en trois parties ouvrantes constituée de châssis en aluminium de ton gris-vert avec des profils fins ;
- Aménager une toilette au sous-sol accessible pour les clients du commerce ainsi qu'un espace de rangement ;

Patrimoine :

Considérant que cet immeuble de style éclectique a été construit en 1904 par l'architecte Hubert De Kock ; il présente une élévation comportant cinq étages plus un étage sous toit plat et trois travées sous bâtière sur un rez-de-chaussée commercial.

Qu'il fut modernisé dans l'entre-deux-guerres. Les travaux entrepris en 1936 eurent pour effet de modifier la façade, de transformer les mansardes et combles, d'agrandir le rez-de-chaussée, d'établir des terrasses et d'effectuer des travaux intérieurs. C'est depuis cette époque et jusqu'en 1993, que l'immeuble abrita l'ancienne « Grande Triperie Saint Gilloise » ;

Considérant qu'en façade, il n'y a pas de modifications prévues à l'encadrement en granit noir : la nouvelle vitrine aura exactement les dimensions de la baie actuelle. Le projet prévoit le démontage de la porte de garage existante et le remplacement par une vitrine en trois parties ouvrantes avec des profils fins.

Considérant en effet que les châssis en aluminium « look acier » sont de nature à s'intégrer à l'expression architecturale de la devanture en marbre noir ;

Que pour s'harmoniser totalement à cette devanture, il aurait été préférable de prévoir des châssis en aluminium de la même teinte que le marbre de la devanture (gris foncé/noir), qui est également la couleur choisie pour les châssis encadrant le patio visible depuis l'espace public ;

Que dans un objectif de cohérence globale de l'immeuble protégé, il aurait été préférable de prévoir des châssis de même type pour l'intégralité de la devanture (y compris la vitrine de droite, dont les châssis actuels en PVC blanc ont été placés sans autorisation) ;

Que globalement, le projet est acceptable d'un point de vue patrimoniale ; qu'il ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble et qu'il ne nuit pas aux perspectives depuis et vers plusieurs biens classés ;

Affectation et volume :

Considérant que l'affectation proposée (Horeca : petite restauration) est conforme aux prescriptions du PRAS concernant la zone dans laquelle se situe le bien (zone d'habitation et liseré de noyau commercial) ;

Considérant toutefois que le changement d'utilisation des locaux accessoires au commerce existant abouti à la création d'un commerce de petite dimension et difficilement exploitable ;

Que notamment, la pièce avant qui en situation existante est une entrée cochère à une largeur de 2,33m ; ce qui est difficilement exploitable ;

Qu'afin d'améliorer la fonctionnalité du commerce projeté, deux passages latéraux sont créés dans la cour ;

Que ces passages latéraux sont des volumes construits au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle et sont de ce fait en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Que la dimension de la cour est réduite et que la création de ces passages latéraux empire encore son exigüité ;



Que la demande ne prévoie pas la création d'une surface perméable et en pleine terre au sein de cette cour, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ;
Que bien que ce déficit est présent en situation existante, il aurait été préférable dans le cadre du projet, d'améliorer la conformité de l'immeuble à cet article du RRU ;
Que cette cour réduite est peu propice à l'agrément et que le projet participe à une augmentation de la densité de construction en intérieur d'îlot, ce qui est contradictoire avec la prescription 0.6 du PRAS ;
Que bien que cette demande ne renseigne pas la création d'une terrasse ; l'exiguïté du commerce risque d'entraîner une surexploitation de l'espace extérieur situé sur le Parvis de Saint-Gilles ;
Considérant que d'après les réclamations introduites durant l'enquête, et formulée en séance de la commission de concertation, la cour est un espace commun à tous les habitants de l'immeuble ;
Que la demande est lacunaire à ce sujet ; Qu'aucune autorisation de la copropriété concernant les travaux prévus ne figure dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ;
Considérant, de ce qui précède, que si le projet est acceptable en ce qui concerne les interventions patrimoniales, la transformation des espaces accessoires au commerce de droite en un commerce Horeca indépendant n'est pas conforme au principe de bon aménagement des lieux du fait de l'exiguïté des espaces intérieurs, nécessitant de réduire la surface de la cour et engendrant des risques d'exploitation trop importante et fréquente de l'espace public pour le commerce et des problèmes de nuisance vis-à-vis de l'habitat que cela engendre.

Avis Défavorable



Point 15.

Demande de permis d'urbanisme PU2019-123 tendant à aménager une terrasse, rehausser un mitoyen, créer une cour anglaise et réaliser des travaux structurels sise Rue Defacqz 105 introduite par, Monsieur Cyril Dewaleyne et Madame Fanny Pezeril -

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Art. 62. Souches de cheminées et cheminées d'annexes

Art. 13 Maintien d'une surface perméable

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

application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 ;

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 vise à aménager une terrasse, rehausser un mitoyen, créer une cour anglaise, réaliser des travaux structurels et modifier la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, une réclamation a été introduite portant sur la terrasse et la cour (accord entre voisins), qu'en séance des craintes sont exprimées par rapport à l'impact du pare-vues et des précisions quant à un accord de modification de limite de propriété est évoqué;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 3/12/2019 en attente compléments relatifs à la modification de limite de propriété et à la modification de façade ;

Considérant les compléments déposés en date du 12/12/2019 (modification de limite de propriété et de la façade) ;

Considérant que la création de la cour anglaise ne soulève pas d'objection, qu'elle permet un éclairage du sous-sol ;

Considérant que la modification de limite de propriété permet un ajout de surface de pleine terre, que le projet est dès lors conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage (régularisation, réduction par rapport à la profondeur existante de fait), avec une rehausse de mitoyen côté droit, et remplacement de la verrière par des dalles de verre ;



Considérant que la rehausse mitoyenne prévue n'est pas conforme aux règles de l'art, ni aux dispositions du code civil ;

Considérant que les demandeurs ont joint à la demande un plan signé par le propriétaire voisin concernant cette rehausse, que celle-ci est limitée et que son impact l'est également (annexe latérale plus profonde et plus haute) ;

Considérant que le pare-vues de la terrasse supérieure est limité à l'emprise de la terrasse (situation légale) ;

Considérant qu'un dispositif limitant les vues oblique est également prévu ;

Considérant que la demande vise la mise en peinture des châssis et porte en rouge, que les photos laissent apparaître la mise en peinture du rez-de-chaussée en noir, que ces modifications de teinte ne s'harmonisent pas avec la typologie de l'immeuble, qu'il y a lieu de prévoir une teinte sobre et claire pour la façade et une teinte sobre pour les châssis ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière du rez-de-chaussée déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est 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 :

- Supprimer le pare-vues s'étendant au-delà de la limite de la terrasse et prévoir un dispositif limitant les vues obliques ;
- Construire la rehausse mitoyenne au droit de la terrasse au 1^{er} étage sur toute l'épaisseur du mur mitoyen (30cm) ;
- Prévoir une teinte sobre et claire pour la façade et une teinte sobre pour les châssis (références à fournir) ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;

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).