



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 11 janvier 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 11 januari 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- 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 : Mme Marquézy et Mme Coppieters pour le Pt.6

Patrimoine / Erfgoed : Mr. Lelièvre

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

**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. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-164 : rehausser la toiture, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade avant / het verhogen van het dak, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het wijzigen van de voorgevel : Rue de Serbie 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sara Akharraz</p>
Point 3. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-229 : modifier le nombre de logements et le volume, aménager une terrasse à l'arrière et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen en het volume, het aanleg van een terras aan de achterzijde en de uitvoering van structurele werkzaamheden : Rue de Loncin 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Laura Lefèvre</p>
Point 4. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-241 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume à l'arrière au 2^e étage, construire une lucarne en façade avant, rehausser la toiture arrière et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume aan de achterzijde op de 2^e verdieping, het bouwen van een dakkapel aan de voorgevel, het verhogen van het dak aan de achterzijde en de uitvoering van structurele werkzaamheden (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2017-315) : Rue Emile Feron 55</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Axel Cousin</p>
Point 5. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-30 : Réaménager le service de catering pour trains internationaux; construire un nouveau bâtiment rue de France; modifier la voirie; abattre un arbre en voirie régionale / Herinrichting van de cateringdienst voor internationale treinen; bouw van een nieuw gebouw in de Frankrijkstraat; aanpassing van de rijweg; kappen van een boom op de regionale rijweg : Rue de France 40</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.</p>
Point 6. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2020-18 : Réaliser le siège de la SNCB et d'H-rail, construire une extension contre les immeubles existants, d'une hauteur de 60,55m (R+12), rénover les immeubles existants, réaménager la gare et des espaces commerciaux au niveau de l'avenue Fonsny, aménager 40 emplacements de parking pour véhicules motorisés et 200 emplacements pour vélos / Bouw van de hoofdzetel van de NMBS en H-rail, bouw van een uitbreiding tegen de bestaande gebouwen, met een hoogte van 60,55m (R+12), renovatie van bestaande gebouwen, herinrichting van het station en commerciële ruimtes aan de Fonsnylaan zijde, ontwikkelen van 40 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en 200 fietsplaatsen : Avenue Fonsny 49</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SPV1 - S.A. (Bernard)</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 **PU2021-164** : rehausser la toiture, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade avant / het verhogen van het dak, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het wijzigen van de voorgevel

Rue de Serbie 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Sara Akharraz

N° dossier : PU2021-164 / 13/AFD/1787996

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021 au 13/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /.

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art.62 (chaudières)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, mansardes et grenier

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade avant et plus précisément :

- Rehausser la toiture et la façade avant
- Aménager un logement supplémentaire au sein de l'immeuble et revoir la répartition des logements :
 - 1 studio au rez-de-chaussée ;



- 1 studio au 1^{er} étage ;
- 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Elargir la baie donnant sur la cour arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, percer une baie dans le mur de la cage d'escalier au 2^e étage, placer un escalier au sein du duplex supérieur ;
- Mettre en conformité l'aspect de la façade avant ne correspondant pas aux plans de la construction de la maison, modifier la porte d'entrée et le châssis de la cage d'escalier ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021 au 13/12/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'impact qu'aurait la rehausse sur la luminosité et l'éclairage de la cour et de la façade arrière de la propriété mitoyenne de l'avenue du Roi ;
- L'impact de la rehausse sur la qualité de vie, la valeur et les coûts énergétiques en chauffage et éclairage des appartements de l'immeuble mitoyen concerné ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/12/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les deux studios prévus sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le studio du rez-de-chaussée, par sa position au niveau de la rue, est toutefois peu confortable (éclairage des pièces arrière sur une cour enclavée, ventilation des pièces avant uniquement possible sur la rue avec les nuisances sonores et olfactives que cela engendre et vis-à-vis avec l'espace public (rez-de-chaussée au niveau de la rue) ;

Considérant que la rehausse soulève les objections suivantes :

- Elle implique une densification importante et excessive de l'immeuble (rehausse démesurée par rapport à la typologie de la façade) ;
- Elle présente une intégration peu satisfaisante (les divisions des châssis proposées ne respectent pas le côté symétrique de la composition de la façade existante, le dessin des garde-corps ajoute un vocabulaire supplémentaire en inadéquation avec la typologie de la façade) ;

Considérant également que cette dernière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) et augmente l'enclavement de la propriété mitoyenne arrière dans un intérieur d'îlot déjà densément bâti, que sa visibilité depuis l'espace public est relativement importante par sa position proche de l'angle formé avec l'avenue du Roi ;

Considérant que le logement proposé dans cette rehausse est un appartement de grande taille rencontrant ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, mais que néanmoins deux des chambres proposées sont de superficie insuffisante (dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et que l'une des chambres présente une dérogation à l'article 10 dudit titre (Eclairage) ;

Considérant qu'au vu de la typologie de l'immeuble, une rehausse de la façade est envisageable sur le principe, mais qu'une telle modification volumétrique devrait se justifier par l'amélioration de la qualité des logements existants ;

Considérant en effet que la création de deux unités de duplex permettrait d'améliorer le logement du rez-de-chaussée en lui offrant des pièces de vie plus lumineuses et d'aménager deux logements de grande taille ;

Considérant que la façade avant ne correspond pas au dessin du permis de construction de la maison mais que celle-ci est toutefois d'origine, que la demande vise à mettre la situation en conformité ;

Considérant le dessin sommaire de la porte d'entrée des logements, qu'il y aurait lieu de retrouver un dessin plus proche des caractéristiques de la porte d'origine ;

Considérant que la suppression de la division du châssis de la cage d'escalier ne nuit pas à la composition de la façade et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis par des châssis en bois blanc, que ceux-ci ne respectent toutefois pas strictement les caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu de s'y conformer afin de retrouver le caractère patrimonial de la façade (allèges pleines des portes-fenêtres, doubles cadres des impostes, ...) ;

Considérant accessoirement que les évacuations des chaudières ne remontent pas à 1m au-delà de la toiture et dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aurait lieu de supprimer la dérogation ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-229** : modifier le nombre de logements et le volume, aménager une terrasse à l'arrière et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen en het volume, het aanleg van een terras aan de achterzijde en de uitvoering van structurele werkzaamheden
Rue de Loncin 6

Demandeur / Aanvrager : Madame Laura Lefèvre
 N° dossier : PU2021-229 / 13/AFD/1794931

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements et le volume, aménager une terrasse à l'arrière et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser l'unifamiliale en deux logements dont 1 triplex sur le demi sous-sol arrière/rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un duplex aux 2^e et 3^e étages ;
- Démolir sans reconstruire les annexes WC de la façade arrière ;
- Isoler la toiture par l'extérieur et y intégrer une lucarne en versant arrière ;
- Aménager un balcon au 3^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Ouvrir une baie dans un mur porteur intérieur au sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
 - Construire une mezzanine dans les combles et un escalier d'accès ;
 - Aménager un escalier d'accès au vide sanitaire au sous-sol et un escalier interne pour le triplex inférieur ;



- Obturer la trémie de l'escalier d'accès aux caves au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/01/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la démolition des annexes WC arrière permet de dédensifier l'intérieur d'îlot densément bâti, que cette modification est bienvenue ;

Considérant également qu'une toiture végétale est aménagée sur l'annexe arrière, que celle-ci améliore la qualité de l'intérieur de l'îlot très minéralisé ;

Considérant que les deux logements créés sont des logements de 2 chambres rencontrant ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que, bien que globalement conforme aux normes d'habitabilité, la chambre du sous-sol arrière présente une configuration enclavée ainsi qu'une ouverture sur une cour de profondeur très limitée ne permettant pas un apport de lumière qualitatif ni un dégagement visuel suffisant ;

Considérant également que l'aménagement de ladite chambre et de sa salle de bain prive les logements d'espaces de cave privatifs ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un escalier du rez-de-chaussée au 1^{er} étage le long du mur mitoyen dans les pièces arrière, que son placement nécessite de démolir la cheminée du 1^{er} étage, que la note explicative fournie précise toutefois que le manteau de cheminée sera démonté et remonté autour du corps de cheminée du 2^e étage qui en est dépourvu ;

Considérant que les cloisonnements prévus au 1^{er} étage se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des pièces, que le reportage photo intérieur fourni fait apparaître un plafond mouluré patrimoniallement intéressant dans la pièce avant ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain ouverte dans la pièce arrière permettrait de supprimer les cloisons de la pièce avant et de préserver les pièces d'origine et leur caractère traversant ;

Considérant que la cuisine du rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dernière est toutefois minime et compensée par une surface de séjour généreuse ;

Considérant que le séjour du logement supérieur est aménagé au 2^e étage, que la configuration traversante des pièces de vie et les éléments de décors sont préservés, qu'il est prévu d'ouvrir la petite pièce en façade avant sur le séjour et d'y aménager la cuisine, que cet aménagement est qualitatif ;

Considérant que la chambre principale au 3^e étage présente une superficie insuffisante et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression de l'escalier vers la mezzanine permettrait de se rapprocher des 14m² requis (13,7m²) ;

Considérant en effet que la présence de la mezzanine rend les hauteurs sous plafond des chambres insuffisantes (2,39m) comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci déroge également à l'article 5 du même titre et qu'il y aurait lieu de la supprimer afin de retrouver des hauteurs généreuses sous la toiture à versant et de compenser la dérogation en superficie pour la chambre principale ;

Considérant également que la suppression de la mezzanine permettrait aux deux chambres de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme par l'ajout de fenêtres de toiture ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler les façades arrière par l'extérieur et la façade avant par l'intérieur, qu'une isolation de la toiture par l'extérieur est également prévue ;

Considérant que l'impact de l'isolation extérieure est négligeable, que ces modifications améliorent sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et sont bienvenues ;



Considérant que le choix du matériau pour l'isolation intérieur implique une épaisseur importante dommageable aux qualités spatiales et patrimoniales des pièces, que le choix d'un matériau permettant une épaisseur minimale permettrait de rencontrer les objectifs énergétiques et la préservation patrimoniale ;

Considérant que la gaine technique et la porte d'entrée du duplex supérieur portent atteinte aux décors intérieurs et à la perspective du hall d'entrée, qu'il est possible de les déplacer ;

Considérant que la lucarne prévue en façade arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et améliore l'habitabilité de la chambre principale en termes de vues et d'éclairément ;

Considérant que le balcon suspendu prévu en façade arrière au 3^e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant toutefois que son emprise restreinte et sa position le long d'un mur mitoyen de grande hauteur et à distance élevée de l'autre limite mitoyenne rend son impact sur le voisinage minime, que celui-ci permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans respect des caractéristiques des menuiseries d'origine, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois en retrouvant les divisions et les caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, teinte vert foncé) et de restaurer l'ensemble des ferronneries, que ces modifications sont bienvenues et revalorisent la façade;

Considérant accessoirement que l'étage des caves (vide sanitaire) ne figure pas dans la situation de droit telle que représentée dans les plans des archives du bien, que la demande vise également à les mettre en conformité, que cette situation semble ancienne ;

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

- Prévoir une cave à destination du duplex supérieur en lieu et place de la salle de bain du sous-sol ;
- Ne pas aménager de pièce de vie au sous-sol et y prévoir un local de rangement à destination du duplex inférieur ;
- Supprimer les cloisonnements des pièces du 1^{er} étage, et préserver les qualités patrimoniales et spatiales des pièces ;
- Supprimer la mezzanine sous combles ;
- Déplacer la gaine technique et la porte d'entrée du duplex supérieur de manière à ne pas porter atteinte aux décors intérieurs et à la perspective du hall d'entrée ;
- Maintenir l'ensemble des décors intérieurs et limiter l'impact de l'isolation intérieure par le choix d'un matériau de faible épaisseur ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II pour les chambres sous combles par l'ajout de fenêtres de toiture axées sur les baies des étages inférieurs pour celles du versant 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 formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-241** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume à l'arrière au 2^e étage, construire une lucarne en façade avant, rehausser la toiture arrière et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume aan de achterzijde op de 2^e verdieping, het bouwen van een dakkapel aan de voorgevel, het verhogen van het dak aan de achterzijde en de uitvoering van structurele werkzaamheden (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2017-315)

Rue Emile Feron 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Axel Cousin
N° dossier : PU2021-241 / 13/DER/1796863



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021, 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
- 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 l' art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Vu le procès-verbal (PV13-37/17) de constat d'infraction dressé le 13/11/2017 pour :

- la modification du volume bâti, en l'espèce par l'adjonction de trois niveaux en annexes ;
- la modification du nombre et de la répartition des logements, liée à la modification du volume, en l'espèce par l'aménagement de quatre logements supplémentaires ;
- la réalisation de travaux structurels (autres que liés à la modification du volume bâti), en l'espèce par la suppression d'éléments porteurs intérieurs ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Général de la Bâtisse en Agglomération de Bruxelles du 17 mars 1976 en ce qui concerne l'éclairage et les hauteurs sous plafond des locaux ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 en ce qui concerne l'éclairage et les hauteurs sous plafond des locaux,
- la modification de l'aspect de la façade avant, en l'espèce par le placement de nouveaux châssis et d'une nouvelle porte d'entrée non conformes aux éléments d'origine ;

Considérant que, suite à ce procès-verbal, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-315) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec augmentation de volume et aménagement de terrasses, que ce permis a été octroyé sous conditions et notifié en date du 25/10/2018 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 2 chambres sur une partie du sous-sol (caves sur l'autre partie) et le rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 3 chambres au 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume à l'arrière au 2^e étage, construire une lucarne en façade avant, rehausser la toiture arrière et effectuer des travaux structurels (permis modificatif du PU 2017-315) et plus précisément :

- Augmenter le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4 en proposant la répartition suivante :
 - 1 logement de 3 chambres sur une partie du sous-sol (caves sur l'autre partie) et le rez-de-chaussée (1 chambre supplémentaire par rapport au PU2017-315) ;
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 2 chambres au 2^e étage ;
 - 1 duplex de 1 chambre au 3^e et 4^e étages ;
- Régulariser la modification du volume à l'arrière du nouveau simplex au 2^e étage ;



- Construire une lucarne en versant avant pour le nouveau duplex sous combles ;
- Rehausser la toiture aux 3^e et 4^e étages à l'arrière ;
- Aménager un escalier d'accès entre le 3^e et 4^e étage du duplex supérieur ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021 ;

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

Considérant qu'une troisième chambre est aménagée dans la pièce avant du rez-de-chaussée du duplex inférieur réduisant ainsi la partie séjour et supprimant le caractère traversant de ce dernier ; ;

Considérant que les nouveaux cloisonnements de la pièce centrale dans le logement du 1^{er} étage se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion de l'espace, que les aménagements proposés dans le permis précèdent permettraient une utilisation rationnelle de l'espace respectueuse des pièces d'origine et de conserver un caractère traversant par le placement de portes vitrées ;

Considérant que l'annexe arrière du 2^e étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente un impact non négligeable sur le voisinage (rehausse mitoyenne), que la profondeur de construction à cet étage est excessive ;

Considérant de plus que le PU2017-315 avait été octroyé notamment à condition de supprimer la lucarne supérieure, limiter la profondeur de construction au 2^e étage au maximum à la profondeur du voisin de droite et revoir l'aménagement des 2^e et 3^e étages en un seul logement de plusieurs chambres, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette condition est toujours d'application ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire en duplex sur le 3^e et 4^e étages nécessite des modifications volumétriques et travaux structurels importants (rehausse conséquente de la façade arrière et du versant de toiture, ajout d'une lucarne en versant avant) induisant à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci ne peuvent se justifier par l'aménagement d'un logement d'une seule chambre, présentent un impact important sur le voisinage et portent atteinte à la typologie de l'immeuble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet engendre une surdensification de l'immeuble et de sa volumétrie et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-30** : Réaménager le service de catering pour trains internationaux; construire un nouveau bâtiment rue de France; modifier la voirie; abattre un arbre en voirie régionale / Herinrichting van de cateringdienst voor internationale treinen; bouw van een nieuw gebouw in de Frankrijkstraat; aanpassing van de rijweg; kappen van een boom op de regionale rijweg

Rue de France 40

Demander / Aanvrager : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.

N° dossier : FD2021-30 / 13/PFD/1790826

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2021 au 24/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de chemin de fer, zone administratives, le long d'un espace structurant

PPAS : /

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 9.1.al4 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes)

application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Report d'avis en attente d'une nouvelle enquête publique du 17/01/2022 au 31/01/2022

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Catherine AVAKIAN	Margaux MARQUEZY



Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Perspective
Harry LELIEVRE		Alexandrine DEBOUCHE	

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2020-18** : Réaliser le siège de la SNCB et d'H-rail, construire une extension contre les immeubles existants, d'une hauteur de 60,55m (R+12), rénover les immeubles existants, réaménager la gare et des espaces commerciaux au niveau de l'avenue Fonsny, aménager 40 emplacements de parking pour véhicules motorisés et 200 emplacements pour vélos / Bouw van de hoofdzetel van de NMBS en H-rail, bouw van een uitbreiding tegen de bestaande gebouwen, met een hoogte van 60,55m (R+12), renovatie van bestaande gebouwen, herinrichting van het station en commerciële ruimtes aan de Fonsnylaan zijde, ontwikkelen van 40 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en 200 fietsplaatsen

Avenue Fonsny 49

Demandeur / Aanvrager : SPV1 - S.A. (Bernard)
N° dossier : FD2020-18 / 13/PFD/1767673

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 14/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 184 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones administratives, zones de chemin de fer, le long d'un espace structurant
PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 1 QUARTIER avenue fonsny 1 », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 1995-09-14.

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS "Quartier de la rue de France" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 2011-05-05.

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 à l'inventaire)

application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Report d'avis



Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme	
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Catherine AVAKIAN	Margaux MARQUEZY	
Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Perspective	
Harry LELIEVRE		Alexandrine DEBOUCHE		