St Gilles Gillis



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 04 octobre 2022 PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMMISSIE VAN dinsdag 04 oktober 2022

<u>SONT PRESENTS :</u> <u>ZIJN AANWEZIG</u> :

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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaye

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	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-29 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (café) en équipement de santé (cabinet médical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond (café) tot voorziening van collectief belang (medisch centrum), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume : Rue de Lisbonne 2A
	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jill-Yann DORON
Point 3. 09:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-173 : isoler la toiture par l'extérieur, placer des panneaux photovoltaïques, modifier les aménagements intérieurs et supprimer des cheminées / het isoleren van het dak aan de buitenkant, het plaatsen van fotovoltaïsche panelen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het verwijderen van schoorstenen : Rue de Moscou 14
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Marta & Jérôme VIASSOLO-LESCRENIER
Point 4. 10:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-280 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een terras : Rue Henri Wafelaerts 66
	Demandeur / Aanvrager : Madame Carine VAN RUYSKENSVELDE
Point 5. 10:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-219 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue du Croissant 16
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rébecca Fruitman
	26/10/2021
Point 6. 11:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-298 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir partiellement des hangars, étendre l'habitation dans la partie conservée et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het gedeeltelijke afbreken van 2 hangaars om de eengezinswoning uit te breiden en het aanleggen van 2 tuinen met een zwembad : Rue de la Linière 12
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Quentin et Elodie Passagez 08/03/2022
D :	
Point 7. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-129 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras: Rue de Parme 36
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Corine Dupont
Point 8. 11:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-136 : modifier le volume d'une maison unifamiliale, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume van een ééngezinswoning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de la Croix de Pierre 42
	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mehdi KAABI
Point 9. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-188 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de la Source 58



	Demandeur / Aanvrager : Bella Vita - S.A. (VAN LIERDE)
	10/05/2022
Point 10. 14:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-23 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Rue Gustave Defnet 32
	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexander Prostak
Point 11. 14:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-345 : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce / de verandering van de bestemming van de begane grond van het voorgebouw op n°100 van garage tot woning en van de garage van het achtergebouw tot handel, de wijziging van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen en de inrichting van terrassen : Chaussée de Forest 100
	Demandeur / Aanvrager : Roselimmo - S.A. (Plateau Jeremy)
Point 12. 15:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-140 : rehausser le bâtiment, modifier le nombre de logements, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce (station-service) en logement et bureau et modifier les façades / verhoging van het gebouw, wijziging van het aantal woningen, wijziging van het gebruik van de benedenverdieping van een commerciële ruimte (tankstation) in een woning en een kantoor, en wijziging van de gevels : Place Hermann Dumont 4
	Demandeur / Aanvrager : AGHA - S.A. ()
Point 13. 15:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-95 : modifier la destination des étages de l'atelier côté gauche en logement, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de de bestemming van de linkse werkplaatsvoeren in woning, het wijzigen van het volume en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Chaussée de Waterloo 39
	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alirio ARBOLEDA
Point 14. 16:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-285 : modifier l'utilisation d'un commerce de service en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs, la façade, placer une enseigne et une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van handelszaak van diensten tot kleine restauratie, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen, de gevel, het plaatsen van een uithangboord en van een niethuishoudelijke afzuigkap : Chaussée d'Alsemberg 116
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Joel Pires Boaventura
Point 15. 16:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-16 : modifier la façade et modifier le volume pour prolonger la terrasse sur la toiture plate de l'annexe / het wijzigen van de gevel en het wijzigen van het volume om het terras op het platte dak van het bijgebouw uit te breiden : Rue de l'Hôtel des Monnaies 166
	Demandeur / Aanvrager : GESTEA SPRL - S.P.R.L.
Point 16. 17:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-8 : Rénover un immeuble pour la création d'un halle alimentaire - pole dédié à l'alimentation / Rénover un immeuble pour la création d'un halle alimentaire - pole dédié à l'alimentation : Rue Théodore Verhaegen 164
	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles (Moreau)



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

<u>Demande / Aanvraag</u>: permis d'urbanisme **PU2022-29**: modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (café) en équipement de santé (cabinet médical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond (café) tot voorziening van collectief belang (medisch centrum), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume

Rue de Lisbonne 2A

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jill-Yann DORON

N° dossier: PU2022-29 / 13/AFD/1831211

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé: PRAS: zone d'habitation à prédominance résidentielle

☐ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

☐ en liseré de noyau commercial

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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS:

Règlement Régional d'Urbanisme titre II:

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (café) en équipement de santé (cabinet paramédical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol à équipement de santé ;
- Ouvrir une baie dans le mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Construire un nouvel escalier d'accès au logement ;
- Couvrir la cour (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 ;

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

Considérant que l'équipement de santé au rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection, qu'il est conforme aux prescription du PRAS, que ce type d'activité est compatible avec la fonction de logement, qu'il permet une certaine activation de ce rez-de-chaussée commercial et bénéficie aux habitants du quartier ;

Considérant que le rez-de-chaussée se prête bien à la fonction proposée mais que le changement de destination pour la même fonction au niveau du sous-sol ne répond pas au bon aménagement des lieux car l'aménagement des deux cabinets médicaux inférieurs ne se prêtent pas à l'accueil de personnes au vu de la hauteur sous plafond très réduite (2,17m sous voussettes et 2,18m sous plafond) et que les ouvertures vers l'extérieur de ces espaces sont également limitées (ouvertures basses en façade avant) ;



Considérant dès lors que même si les espaces en sous-sol du cabinet médical ne doivent pas satisfaire les normes en vigueur relatives à l'habitabilité leur configuration ne se satisfait pas la fonction proposée et par conséquent seul le rez-de-chaussée se prête à l'accueil de l'équipement de santé :

Considérant que l'aménagement du sous-sol supprime du rangement commun pour les deux fonctions au sein de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas étendre la fonction équipement collectif au sous-sol, qu'une extension vers le 1er étage serait par contre envisageable ;

Considérant que le local compteurs au RDC porte atteinte aux qualités spatiales de ce local;

Considérant en corollaire que le retour à la seule cage d'escalier principale permettrait de lier le logement unifamilial aux caves, permettant d'avoir davantage de rangement privatif et d'offrir de l'espace de rangement accessoire à l'espace du rez-de-chaussée et d'y prévoir le local compteurs;

Considérant que l'espace dédié au living du logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'apport en lumière naturelle y est insuffisant mais que ce fait reste acceptable car la hauteur sous plafond de la pièce y est ample, que les dimensions sont généreuses, que cela découle de la configuration des baies d'origine en façade avant et que le reste des espaces de séjour (salle à manger et cuisine ouverte) se situent dans la pièce principale adjacente aux proportions également généreuses ;

Considérant que la salle de douche de la chambre 3 au 3e étage déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est non conforme (<2,2m sur +50 % de la superficie) mais qu'une telle situation est tolérable car cet espace de douche ne constitue pas une pièce fermée par rapport à la chambre mais est plutôt accessoire de cette dernière ;

Considérant que la cour couverte semble l'être depuis l'origine, que les volumes créés s'interpénètrent avec le volume bâti de l'immeuble N°4 de la rue de Lisbonne (PU de construction identique 1874), que l'impact de cette couverture de cour sur le voisinage est négligeable ;

Considérant que l'ensemble de la façade ne fait pas partie de l'objet de la demande, que cette dernière comporte toutefois de nombreuses modifications qui ne sont pas conformes en matière d'urbanisme et que par conséquent une demande ultérieure en vue d'une régularisation est à prévoir (coloris principal de la façade, des encadrements de fenêtre, matériau, division, cintrage des châssis, caisson de volets au rez-de-chaussée, etc.) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Ne pas étendre l'équipement de santé au sous-sol ;
- Ne prévoir que la cage d'escalier principale pour l'ensemble de l'immeuble (suppression de la volée au retrait de la porte d'entrée);
- Prévoir des espaces de sous-sol exclusivement dédiés au rangement des fonctions prévues dans l'immeuble et y prévoir le local compteurs accessible en tout temps par tous les occupants de l'immeuble;

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 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3. <u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-173 : isoler la toiture par l'extérieur, placer des panneaux photovoltaïques, modifier les aménagements intérieurs et supprimer des cheminées / het isoleren van het dak aan de buitenkant, het plaatsen van fotovoltaïsche panelen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het verwijderen van schoorstenen Rue de Moscou 14
<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Marta & Jérôme VIASSOLO-LESCRENIER N° dossier : PU2022-173 / 13/AFD/1847410
Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 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 : Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
DEROGATIONS : Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I art.6 (toiture - hauteur) Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 27 logements ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, placer des panneaux photovoltaïques, modifier les aménagements intérieurs et supprimer des cheminées ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis précédent PU2022-20 portant sur la modification de la destination des mansardes et des greniers en logements, du nombre et de la répartition de logements, des aménagements intérieurs avec travaux structurels, du volume, de la façade et sur l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant que la présente demande consiste à modifier ce permis PU2022-20 afin d'isoler la toiture par l'extérieur et donc d'améliorer la performance énergétique du bien ;



Considérant que la toiture existante est isolée selon la méthode du « sarking », qu'un isolant PIR de 16 cm est posé sur la structure de la toiture, que la couverture de toiture reste inchangée (tuile de terre cuite), que cette méthode n'altère pas l'esthétique du bien et qu'elle est dès lors acceptable :

Considérant que les nouvelles toitures des lucarnes sont également isolées par l'extérieur, qu'une laine de roche de 30 cm est placée dans l'épaisseur de la nouvelle structure et qu'une couverture en zinc recouvre la toiture ;

Considérant que la corniche existante est maintenue sur chaque versant, que ces corniches sont isolées pour anticiper l'isolation de la façade arrière et des façades latérales et pour faciliter l'isolation prévue en façade avant au 6ème étage, que les chéneaux en zinc sont refaits pour assurer un raccord optimal avec les descentes d'eau existantes, que cette intervention permet de garantir la conformité des nœuds constructifs au droit des raccords de la dalle du 7e étage avec le bas de versant de la toiture ;

Considérant que la modification de volume induite par l'isolation des lucarnes engendre une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le bien est plus haut que les 2 constructions mitoyennes, que cependant cette augmentation volumétrique est minime et qu'elle n'a donc qu'un impact limité sur le voisinage ;

Considérant également que l'isolation des toitures est une initiative à encourager en terme de performance énergétique des bâtiments et d'économie :

Considérant néanmoins qu'une attention particulière devra être apportée aux différents raccords de toiture, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble (solins, rives,...);

Considérant que le projet prévoit d'installer une pompe à chaleur alimentée par des panneaux photovoltaïques, que l'emplacement de cette pompe n'est pas renseigné dans les plans, que les panneaux photovoltaïques sont quant à eux placés sur le toit de la lucarne de droite, que ces derniers sont également dérogatoires à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que les panneaux sont placés sur le versant des nouvelles lucarnes en façade arrière et ne sont donc pas visibles depuis l'espace public, que l'impact de la présence des panneaux est limité et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble, que ceux-ci permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du logement et qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que la cheminée de droite en façade avant est démolie, que cette suppression permet au duplex 5 chambres de bénéficier d'une terrasse sans obstacle visuel, que cela modifie le rythme de la façade avant, que cependant cette cheminée n'a aucune valeur patrimoniale et que sa suppression est donc envisageable ;

Considérant que des cheminées latérales en façade arrière sont également supprimées, que ces dernières sont instables et inutilisées, que leur suppression améliore la qualité spatiale des chambres 02 du duplex de gauche et la chambre 02 du duplex de droite, que la suppression ne soulève donc pas d'objection majeure ;

Considérant finalement que les aménagements intérieurs ont été revus au niveau des chambres sous combles suite à l'isolation de la toiture, que cette dernière a permis d'améliorer la hauteur sous plafond (augmentation de la surface sous 2,30 m minimum) et donc la viabilité des combles :

Considérant toutefois que la chambre principale du duplex de droite présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est minime et (17,28m² pour 19,41m²) et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant accessoirement que les châssis en façade arrière sont modifiés, que des garde-corps vitrés sont placés pour garantir un apport de lumière maximum ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme le placement d'une pompe à chaleur le long du mitoyen, qu'il est possible de la déplacer plus au centre de la toiture pour éloigner les nuisances sonores potentielles des voisins :

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

- Porter une attention particulière aux différents raccords de toiture, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble (solins, rives, ...);
- Déplacer la pompe à chaleur au centre, au droit de l'aéra et derrière la cheminée

Les dérogations à l'article 6 (toiture) du Titre I et à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.
<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-280 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een terras Rue Henri Wafelaerts 66
<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Carine VAN RUYSKENSVELDE N° dossier : PU2021-280 / 13/AFD/1810346
Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 4 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 à Saint Gilles « Quartier de l'Hôtel de Ville » Zone de protection : 1. 53 rue Henri Wafelaerts 2.55 rue Henri Wafelaerts
Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) 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. 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))
DEROGATIONS: Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) art.10 (superficie nette éclairante) Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ – « Quartier de l'Hôtel de Ville » art. 15 (généralités) art. 16 (portes) art. 19 (fenêtres et portes fenêtres) art. 22 (fenêtres de toiture)
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou

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" et dans le périmètre de protection des biens sis au 53 et 55 rue Henri Wafelaerts ;



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 la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Passer d'une maison unifamiliale à un immeuble de rapport de 2 unités
- Aménager un duplex de 1 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage
- Aménager un triplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages et dans les combles
- Créer des escaliers privés secondaires
- Créer une couverture oblique en polycarbonate au rez-de-chaussée/jardin vers la cave
- Construire un auvent en polycarbonate pour la terrasse du rez-de-chaussée
- Remplacer les menuiseries des fenêtres et portes de la façade avant (matériaux)
- Placer 2 fenêtres de toiture
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 4 réclamations ont été introduites portant sur l'opposition à la terrasse pour des questions de vues (vis-à-vis, perte d'intimité), de nuisances sonores et d'enclavement du voisinage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/09/2022 (favorable sous conditions);

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle peu profonde située à proximité de l'angle avec l'avenue de la Jonction dans un îlot fortement construit et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 2 niveaux accolée au mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale et d'aménager un duplex 1 chambre au bel étage et 1^{er} étage et un triplex 2 chambres aux 2^e et 3^e étages avec un accès aux combles, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escaliers commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le couloir à droite de la rampe d'escalier a été cloisonné et privatisé, qu'un WC privé est aménagé sous la rampe d'escalier et que par conséquent l'accès à la cave a été supprimé ;

Considérant que ce cloisonnement des communs au profit du duplex ne permet pas de mettre en valeur la cage d'escalier et n'offre qu'un espace résiduel peu exploitable pour le logement, qu'il conviendrait de réduire cette privatisation des communs à l'emprise du palier supérieur afin que les deux volées d'escaliers soient visibles ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que chaque logement possède des espaces de rangement de taille généreuse dans les pièces arrière :

Considérant que la cage d'escalier commune est également privatisée au niveau du palier entre le 1^{er} et le 2^e étage au profit du triplex ;

Considérant que le premier logement se déploie sur 2 niveaux, que les pièces de vie sont aménagées au bel étage, qu'elles bénéficient d'un accès à la cour ;

Considérant que la terrasse d'accès au jardin a été revue, qu'un auvent en polycarbonate a été placé et qu'une couverture de polycarbonate a été installée vers la cave ;

Considérant que, au vu de reportage photographique fourni, l'auvent en polycarbonate semble être ancien, qu'il n'a pas impliqué une rehausse mitoyenne, qu'il est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il n'a suscité aucune plainte ;

Considérant cependant que ces éléments ne sont pas qualitatifs et peu écologique, qu'il y a lieu de les supprimer dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement des logements ;

Considérant qu'un escalier secondaire privé en colimaçon assure la liaison entre les 2 niveaux, qu'il est installé dans la pièce arrière et qu'il y a lieu de veiller à ce qu'il ne porte pas atteinte aux potentiels décors intérieurs (cf. reportage photographique intérieur lacunaire);

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble patrimonialement intéressant, qu'il y a lieu de fournir un reportage photo intérieur complet mentionnant les éléments de décors conservés / supprimés ;



Considérant que la présence d'un faux-plafond dans cette pièce ne permet pas de mesurer l'importance des éléments patrimoniaux du plafond, qu'il y a lieu d'effectuer des sondages et de les documenter :

Considérant que le placement d'un escalier secondaire privé au sein du duplex n'empiète que légèrement sur les pièces de vie du rez-de-chaussée et n'impacte pas leur qualité spatiale ;

Considérant que l'escalier débouche sur la pièce arrière du 1^{er} étage, que cette dernière dessert la chambre et la salle de bain en façade avant et une buanderie/WC dans l'annexe, que cette pièce centrale est affectée en bibliothèque et que, de par sa position, cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une 2^e chambre ;

Considérant également que le séjour et la bibliothèque présentent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le deuxième logement se déploie sur 3 niveaux et qu'il bénéficie de l'accès à la toiture plate de l'annexe et du volume autorisé dans le PU1996-6 ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat de l'annexe pour le triplex, que cette terrasse avait été autorisée dans le PU1996-6, que le volume fermé existe en situation de fait mais que la terrasse n'a vraisemblablement jamais été mise en place comme en atteste la visite de surveillance du 14/06/2001 (absence de garde-corps et de revêtement), que le permis d'urbanisme l'autorisant est dès lors périmé pour son aménagement ;

Considérant néanmoins que la configuration de la terrasse, en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines au vu de la proximité avec l'immeuble sis avenue de la Jonction 15-17 ;

Considérant que les pièces de vie du triplex sont aménagées au 2^e étage, que 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au 3^e étage et que la chambre arrière a un accès au grenier;

Considérant que le séjour/salle à manger et la chambre arrière présentent également une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le grenier ne peut être aménagé en local habitable, qu'il est voué à rester un local de rangement accessoire à la chambre :

Considérant que les dérogations à l'éclairement des 2 logements sont inhérentes à la configuration des baies d'origine, qu'elles sont compensées par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse, et par un espace traversant qualitatif, que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils bénéficient de nombreux locaux accessoires et présentent un aménagement rationnel et fonctionnel :

Considérant que les typologies des logements proposés sont variées, et rencontrant 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable, que les châssis ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes, que les profilés séparant les parties fixes des parties ouvrantes pour les châssis de la travée de droite présentent une épaisseur trop importante, qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis aux épaisseurs de montants identiques et de revoir les divisions des petits bois de la vitrine conformément à l'origine ;

Considérant également que le choix d'une teinte noire pour l'entièreté des menuiseries ne permet pas de respecter les caractéristiques d'origine du bien et qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries de teinte claire ;

Considérant également que les fenêtres de toiture présentent une dérogation à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dans le sens où elles ne sont pas alignées sur les baies des étages inférieurs, que cependant elles ne sont que très peu visibles depuis l'espace public et sont dès lors acceptables :

Considérant dès lors que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver, que la façade présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 16, et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant que la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;



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:

- Soit supprimer la terrasse, soit supprimer le volume à régulariser sur la toiture, et limiter la terrasse à l'emprise de ce volume et végétaliser la toiture plate restante ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois teinte claire, double cadre, épaisseur des profilés, ...);
- Supprimer les éléments en polycarbonate (auvent et fermeture entre le balcon et la cave)
- Limiter le cloisonnement du couloir du rez-de-chaussée à l'emprise du palier supérieur
- Placer l'escalier du duplex inférieur de sorte à ce qu'il ne porte pas atteinte aux décors intérieurs et fournir une reportage photo intérieur complet mentionnant les éléments conservés / supprimés et effectuer des sondages du faux-plafond au rez-de-chaussée afin d'éviter toute altération des moulures :
- Maintenir les éléments de décor intérieur au maximum ;

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

Les dérogations à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2021-219** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue du Croissant 16

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rébecca Fruitman

N° dossier: PU2021-219 / 13/AFD/1793738

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

art. 126§11(dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS:

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction) art.5 (hauteur de la façade avant)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II:

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)



Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : immeuble de 3 logements avec bureau au rez-de-chaussée (lié au n°14) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 26/10/2021 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances causées par le volume suspendu en façade arrière ;

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

Considérant le permis d'urbanisme 1988-82 octroyé le 09/08/1988 pour la transformation de l'immeuble en appartements (avec extension de volume à l'arrière et en hauteur), que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis (extensions latérale et arrière réalisées partiellement, façade modifiée, rehausse à front de rue, ...);

Considérant que la façade a été fortement appauvrie et dénaturée (extension latérale percée de baies minuscules et sans rapport aux autres baies de la façade, obturation de parties de baies, châssis peu qualitatifs, peinture des briques de parement et suppression de la modénature et jeu de couleur (bandes de briques blanches et rouges), rehausse aveugle et visible dans l'appareillage des briques...);

Considérant que seuls les étages supérieurs font partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble déroge à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade) et présente une intégration peu satisfaisante en termes d'expression de façade ;

Considérant que le volume en porte-à-faux en façade arrière déborde au-delà de la propriété voisine, qu'une baie y est prévue générant des vues directes sur le voisinage, que ce volume surplombe la cage d'escalier et ne se situe pas de plain-pied avec le 3e étage, générant une configuration spatiale alambiquée ;

Considérant de plus que cette construction en encorbellement n'est pas indispensable à la viabilité du logement

Considérant que la rehausse ne permet pas d'obtenir une habitabilité conforme des espaces intérieurs :

- L'espace de séjour du logement déroge à l'article 4 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond n'est pas suffisante ;
- L'espace mezzanine est fermé sur un grande partie de sa superficie et ne permet dès lors pas un dégagement suffisant pour compenser cette dérogation, que la mezzanine déroge de plus à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- La chambre déroge également à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (très légère dérogation de hauteur sous plafond) et à l'article 10 du même titre (éclairement) ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse pour le logement sur la toiture de l'annexe déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde, que les distances par rapport au mitoyen ne permettent pas de limiter suffisamment les vues ;

Considérant que la rehausse de la façade réalisée déroge à l'article 5 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse en hauteur le voisin bâti le plus haut, elle ne se justifie pas au vu de la qualité spatiale du logement créé et cette rehausse modifie considérablement le gabarit de l'immeuble ;

Considérant que le plancher de la mezzanine passe devant les impostes des baies du 3ème étage et altère de ce fait l'expression de la façade ;



Considérant que la composition de la façade et sa rehausse réalisée dans les années 70 ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant perturbant la continuité des façades en front de rue et que l'intervention proposée visant à rétablir l'harmonie de la façade n'est pas suffisante que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux :

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 25/05/2022 :

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Construire un escalier d'accès au logement et un escalier interne à ce logement configuré en duplex ;
- Construire un deuxième niveau dans le logement (mezzanine);
- Modifier la largeur des baies en façade arrière ;
- Rehausser le volume principal du bâtiment d'un niveau ;
- Construire un volume suspendu en façade arrière ;
- Modifier la façade (châssis, décor et bordure de toiture) ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/11/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant le permis d'urbanisme 1988-82 octroyé le 09/08/1988 pour la transformation de l'immeuble en appartements (avec extension de volume à l'arrière et en hauteur), que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis (extensions latérale et arrière réalisées partiellement, façade modifiée, rehausse à front de rue, ...);

Considérant que la façade a été fortement appauvrie et dénaturée (extension latérale percée de baies minuscules et sans rapport aux autres baies de la façade, obturation de parties de baies, châssis peu qualitatifs, peinture des briques de parement et suppression de la modénature et jeu de couleur (bandes de briques blanches et rouges), rehausse aveugle et visible dans l'appareillage des briques, ...);

Considérant que la rehausse de l'immeuble déroge à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade), que l'impact de cette rehausse est toutefois limitée;

Considérant que seuls les étages supérieurs font partie de l'objet de la demande et que les modifications proposées (châssis en bois de ton blanc, éléments d'ornement sur la rehausse aveugle et la nouvelle bordure de toiture) tendent à améliorer l'expression de la façade ;

Considérant que le volume en porte-à-faux en façade arrière déborde au-delà de la propriété voisine, qu'une baie y est prévue générant des vues directes sur le voisinage, que ce volume surplombe la cage d'escalier et ne se situe pas de plain-pied avec le 3e étage;

Considérant néanmoins que ce volume n'engendre pas d'impact négatif sur le bâtiment voisin et que l'acceptation du voisin relève du droit des tiers, que ce volume est existant et n'a pas soulevé d'objection dans le présent projet ;

Considérant que la demanderesse confirme que les accords des propriétaires voisins ont été obtenus pour le volume en encorbellement sur leur parcelle ;

Considérant que la rehausse ne permet pas d'obtenir une habitabilité conforme des espaces intérieurs :

- L'espace de séjour du logement déroge à l'article 4 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond n'est pas suffisante (<2,38 sous les solives) ; que cependant, la création d'une double hauteur sur une partie du séjour permet de compenser partiellement la dérogation ;
- L'espace mezzanine est fermé sur un grande partie de sa superficie, qu'une paroi vitrée le long de l'espace de circulation permet néanmoins un dégagement visuel acceptable ;

Considérant que la chambre déroge également à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (très légère dérogation de hauteur sous plafond - 2,48m) et à l'article 10 du même titre (éclairement) ; que la dérogation de hauteur est minime et celle à l'éclairement est acceptable (situation élevée) ;



Considérant que l'échappée verticale de l'escalier semble insuffisante et en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (moins de 2,20 m);

Considérant que le plancher de la mezzanine a été revu pour limiter l'impact de celui-ci au niveau des impostes des fenêtres en façade avant, que cette modification est bienvenue ;

Considérant dès lors que :

- Il s'agit d'une situation ancienne (rehausse) datant probablement de l'exécution du permis de 1988 ;
- Le projet modifié tend à compenser les dérogations d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (ouverture du plafond sur les solives, lanterneaux et éclairement direct et indirect abondant, suppression de la dérogation à l'article 8 (sas WC), aménagements rationnels et fonctionnels...);
- L'expression de la façade est améliorée (remplacement des châssis par des châssis bois, réfection du parement et pose de tables moulurées en partie supérieure au droit des baies...);

Considérant que comme dans l'ancienne version, la terrasse à l'arrière reste présente dérogeant toujours à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde, que les distances par rapport aux mitoyens ont été revues, des brises vues plantés sont proposés comme écrans supplémentaires et que cela réduit l'impact de cette dernière et les éventuelles nuisances également;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme. Conditions si favorable

- Végétaliser la toiture plate résiduelle autour de la terrasse (toiture extensive);
- Prévoir une échappée verticale pour l'escalier de minimum 2,20 m ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière

Les dérogations aux articles 4 et 5 du Titre I et 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2021-298** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir partiellement des hangars, étendre l'habitation dans la partie conservée et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het gedeeltelijke afbreken van 2 hangaars om de eengezinswoning uit te breiden en het aanleggen van 2 tuinen met een zwembad

Rue de la Linière 12

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Quentin et Elodie Passagez

N° dossier : PU2021-298 / 13/AFD/1820783

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 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 :

Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS:



Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

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 ;

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 (bâtiment arrière) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir des hangars pour y reconstruire une extension à l'habitation et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/03/2022 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores occasionnées par l'utilisation de la piscine ;
- La dédensification de l'îlot et sa végétalisation bienvenue ;
- L'impact des rehausses mitoyennes sur les biens concernés (mur aveugle de 5,92 m ?)
- Les vues pour le voisinage sur une maison spacieuse avec piscine en intérieur d'îlot dans une commune dense où la majorité des habitants habitent des surfaces modestes et partagent des équipements collectifs (parcs, piscines, places, ...);

Considérant la configuration particulièrement dense de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande concerne la maison unifamiliale qui se situe en intérieur d'îlot, que le bâtiment en front de rue ne fait pas partie de l'objet de la demande et qu'il n'est pas prévu d'augmenter le nombre de logements ;

Considérant que la demande vise à démolir les hangars/ateliers et la dépendance attenants à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de reconstruire un volume aux dimensions réduites pour y étendre le logement unifamilial déjà existant, que cette extension présente des dérogations à l'article 4 (profondeur) dans le sens ou la parcelle est construite au-delà des 3/4 de sa surface et qu'elle dépasse les constructions voisines les plus profondes ainsi qu'à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens ou la nouvelle construction dépasse en hauteur les constructions voisines (parcelles non construites);

Considérant que le projet prévoit de réduire nettement la surface bâtie (38% de surface bâtie en situation projetée comparée à 84% de l'îlot construit en situation existante) et que cette amélioration substantielle de l'îlot rencontre la politique de dédensification des intérieurs d'îlots :

Considérant cependant que cette reconstruction en intérieur d'îlot est intégralement en dérogation au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et difficilement compatible avec la volonté régionale de dédensification des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'une transformation, même lourde, d'une partie d'un ou des hangars existants (maintien du volume d'une ou deux travées et démolition du reste des hangars) permettrait d'atteindre les objectifs visés sans engendrer de dérogation au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant dès lors que dans ces conditions, le principe d'extension de l'habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ne soulèverait pas d'objection ;

Considérant que la démolition des hangars permet de rétablir 2 zones de cours et jardins, qu'il est prévu de terrasser le terrain et de planter des arbres à hautes tiges ;

Considérant que cette végétalisation dans une zone minéralisée et densément construite est la bienvenue car elle rencontre la volonté communale et régionale d'augmentation des espaces verts et des zones de pleine terre afin de préserver et favoriser la biodiversité et de garantir des zones perméables qui améliorent la gestion des eaux de pluies ;

Considérant que le projet prévoit également le terrassement de la zone de jardin afin d'y installer une piscine de 35,2 m² et de 1,50 m de profondeur destinée à la maison unifamiliale :

Considérant qu'il est prévu de construire une terrasse au rez-de-chaussée autour de la piscine ainsi qu'un auvent tenu par des tirants métalliques intégrés au mur mitoyen pour offrir un abri extérieur, également en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant que la piscine constitue un agrément au logement unifamilial, que dans le cadre d'une utilisation de cette piscine pour une famille, les nuisances occasionnées par celle-ci devraient être limitées ;

Considérant que les pièces de vie du 1er étage de la nouvelle construction présentent une dérogation importante à l'article 4 du Titre II du Règlement (2,35m<2,50m), que ces pièces de vie sont aménagées dans le nouveau volume d'annexe entièrement reconstruit, que la dérogation ne peut dès lors pas se justifier, n'est pas acceptable ;

Considérant accessoirement que certains des documents graphiques (Coupe longitudinale sur la piscine, Façade Sud-Ouest et la Coupe BB) n'ont pas été fournies à l'échelle 1/50 mais à l'échelle 1/100 ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 25/05/2022 :

Considérant que présente la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir partiellement des hangars, étendre l'habitation dans la partie conservée et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale existante avec travaux structurels
- Démolir partiellement les hangars/ateliers en gardant les murs porteurs et les mitoyens ainsi qu'une partie des toitures et y construire une extension sur 2 niveau à la maison unifamiliale
- Démolir la dépendance de la maison unifamiliale
- Créer un garage dans la maison existante en lieu et place de la cuisine, salle à manger, bureau existants
- Déplacer les pièces de vie principales (3 chambres, 2 salles de douche, cuisine, salon, salle à manger) dans la nouvelle extension et de maintenir 2 chambres, 2 salles de bain, 2 bureaux et 1 salon dans la maison existante
- Aménager 2 zones de cours et jardins avec une piscine

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022;

Considérant la configuration particulièrement dense de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande concerne la maison unifamiliale qui se situe en intérieur d'îlot, que le bâtiment en front de rue ne fait pas partie de l'objet de la demande et qu'il n'est pas prévu d'augmenter le nombre de logements ;

Considérant que la demande vise à démolir la dépendance attenante à la maison unifamiliale existante et à démolir partiellement et à transformer les hangars/ateliers existants pour y étendre le logement unifamilial;

Considérant que le volume du hall d'entrée est conservé afin d'assurer la liaison entre le logement existant et l'extension projetée et qu'il est également prévu d'ouvrir les murs porteurs entre les 2 volumes ;

Considérant que ces travaux garantissent le maintien du volume de deux travées de la structure des hangars, des murs porteurs et mitoyens et d'une partie de la toiture et de la charpente métallique;

Considérant qu'il est prévu de recréer 2 façades et que cette extension présente donc une dérogation à l'article 4 (profondeur) dans le sens ou la parcelle est construite au-delà des 3/4 de sa surface et qu'elle dépasse les constructions voisines les plus profondes ;

Considérant cependant que le projet prévoit de réduire nettement la surface bâtie (47% de surface bâtie en situation projetée comparée à 82% de l'îlot construit en situation existante) et que cette amélioration substantielle de l'îlot rencontre la politique de dédensification des intérieurs d'îlots ;

Considérant que 2 chambres, 2 salles de bains, 2 bureaux et un salon sont maintenus dans le corps de bâti existant mais qu'en lieu et place de la cuisine/salle à manger/bureau, un garage est aménagé ;

Considérant que les pièces de vies principales (cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres) sont déplacées dans la nouvelle extension :

Considérant que le logement projeté est confortable et spacieux, qu'il bénéficie de nombreux locaux accessoires et que l'aménagement proposé est qualitatif ;

Considérant toutefois que le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m) pour les pièces habitables du 1^{er} étage de l'extension, qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures :



Considérant que la démolition des hangars permet de rétablir 2 zones de cours et jardins, qu'il est prévu de terrasser le terrain et de planter des arbres à hautes tiges ;

Considérant que cette végétalisation dans une zone minéralisée et densément construite est la bienvenue car elle rencontre la volonté communale et régionale d'augmentation des espaces verts et des zones de pleine terre afin de préserver et favoriser la biodiversité et de garantir des zones perméables qui améliorent la gestion des eaux de pluies ;

Considérant dès lors que ce projet est acceptable et présente un impact limité sur les constructions voisines et que le principe d'extension de l'habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le projet prévoit également le terrassement de la zone de jardin afin d'y installer une piscine de 35,2 m² et de 1,50 m de profondeur destinée à la maison unifamiliale ;

Considérant que la piscine constitue un agrément au logement unifamilial, que dans le cadre d'une utilisation de cette piscine pour une famille, les nuisances occasionnées par celle-ci devraient être limitées ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser la zone de pleine terre, la nature des plantations et l'aménagement paysager ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'un système de récupération des eaux de pluie est prévu ; que la commission encourage vivement l'utilisation de cette eau sur site plutôt que son rejet à l'égout ;

Considérant en conclusion que le projet participe à la dédensification de l'îlot, que le bien reste une maison unifamiliale de 5 chambres, qu'elle est spacieuse et confortable et qu'elle bénéficie d'un espace extérieur généreux ;

Considérant que certains des documents graphiques (Coupe longitudinale sur la piscine, Façade Sud-Ouest et la Coupe BB) n'ont pas été fournies à l'échelle 1/50 mais à l'échelle 1/100, que cela ne compromet pas la compréhension du projet et que les documents fournis à l'échelle 1/50 sont suffisants ;

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

- Préciser la zone de pleine terre, la nature des plantations et l'aménagement paysager;
- Garantir une hauteur sous plafond minimum de 2,50 m pour les pièces habitables du 1^{er} étage de la nouvelle extension;

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

La dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2022-129** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras **Rue de Parme 36**

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Corine Dupont N° dossier : PU2022-129 / 13/AFD/1843180

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 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

☐ 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 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)



application de l'art. 126§11: (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 - lucarnes)

Art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement régional d'urbanisme, titre II:

Art.4 (hauteur sous plafond)

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 ;

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 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
 - 1 logement duplex de 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - 1 logement duplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Construire une annexe à l'entresol;
- Construire une lucarne en versant avant de la toiture :
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2e étage ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs: agrandissement de la baie arrière gauche de la façade arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, placement d'un escalier interne dans le duplex inférieur, création d'une baie et d'un escalier entre l'annexe de l'entresol et la chambre 2 au 1^{er} étage, agrandissement de la baie dans le mur porteur central au 2^e étage;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division en 2 unités de logement est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont de relativement grande taille (2 logements de 2 chambres) et répondent à 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 ;

Considérant également que les aménagements proposés sont rationnels et qualitatifs et se font dans le respect de la configuration des pièces d'origine (maintien de la configuration en enfilade à chaque étage sans cloisonnement des espaces);

Considérant que la démolition de l'annexe existante à gauche, l'agrandissement de la baie de la façade arrière et la démolition du mur central de la pièce arrière au rez-de-chaussée permettent au séjour qui y est aménagé de bénéficier d'un plus grand apport en lumière et d'augmenter la superficie de cette pièce de vie, que ces modifications sont bienvenues :

Considérant l'absence d'information quant au revêtement de la zone de cours et jardins, qu'une zone de jardin existait à l'origine et qu'il y aurait lieu d'y prévoir une zone plantée de pleine terre sur 50% de la surface afin d'améliorer les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir des moulures patrimonialement non négligeables au plafond de la pièce centrale du rez-de-chaussée, que le placement d'un escalier vers le 1^{er} étage le long du mur de la cage d'escalier porte atteinte à leur préservation ;

Considérant également qu'il est prévu de démolir le corps de cheminée, que cette modification nuit à la composition de l'ensemble ;



Considérant que la liaison de l'annexe de l'entresol avec le 1^{er} étage permet d'y aménager une salle de bain attenante à la chambre arrière, que l'échappée de l'escalier présente toutefois une hauteur très insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité;

Considérant également que le bureau dans la pièce centrale au 1^{er} étage ne bénéficie d'aucun éclairement naturel et déroge de la sorte à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de ne pas y prévoir de pièce de vie ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements du duplex en revoyant l'emplacement et la configuration de l'escalier (escalier colimaçon) et en se conformant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de bain (soit déplacement de cette dernière dans la pièce centrale au 1^{er} étage sous la forme d'une boite dont les cloisons n'atteignent pas le plafond), soit rehausse du plafond de la salle de bain de l'entresol en supprimant la buanderie à l'étage supérieur) ;

Considérant que la construction du volume de buanderie à l'entresol déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond sur une partie de sa volumétrie, que la dérogation est toutefois minime et présente peu d'impact sur la propriété mitoyenne ;

Considérant cependant que la buanderie ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 1,93m la rendant peu praticable, qu'il y aurait lieu de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ouverture dans le mur porteur central au 2^e étage permet d'ouvrir l'espace du séjour et d'en améliorer l'éclairement en en accentuant le caractère traversant et est bienvenue :

Considérant que le placement d'un faux-plafond au-dessus de la cuisine au 2^e étage nuit aux qualités spatiales de la pièce, qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2º étage permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur de taille généreuse bienvenu, que cette dernière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter contre un mur mitoyen de grande hauteur d'un côté, et à plus de 1,90m de l'autre limité mitoyenne, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors restreint;

Considérant toutefois qu'un retrait de 1m en profondeur sous la forme d'une zone plantée inaccessible permettrait de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot et d'apporter une amélioration des qualités végétales de l'ensemble ;

Considérant que la lucarne en façade avant déroge à l'article 6 (largeur de la lucarne) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci semble toutefois ancienne (apparait clairement sur les vues aériennes de 1996), s'implante entre deux immeubles plus hauts et n'a dès lors pas nécessité de rehausses mitoyennes, que son impact limité rend la dérogation acceptable ;

Considérant toutefois que son expression en façade ne s'inspire pas de la composition des baies des étages inférieurs, qu'il y aurait lieu de retrouver une expression plus harmonieuse ;

Considérant en outre que la rehausse n'est pas en harmonie avec le style de l'immeuble ; qu'un brisis de type Mansard serait plus approprié ;

Considérant que les châssis ont actuellement été remplacés par des menuiseries en bois sans divisions et sans cintrage, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois naturel reprenant les divisions de la façade d'origine, que cette modification revalorise la façade et est bienvenue ;

Considérant toutefois que l'épaisseur des traverses entre les impostes et les parties ouvrantes est conséquente, qu'il y aurait lieu de les alléger et de revoir également la proportion trop importante des impostes du rez-de-chaussée ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de rétablir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries afin de retrouver le caractère néoclassique de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois présentant des boites aux lettres sur son côté gauche, que les fenêtres des caves ont été remplacées par des briques de verre et par une grille de ventilation en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications appauvrissent l'expression



architecturale de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver des châssis et une porte respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'un local commun et une cave privative par logement sont prévus au sous-sol, que l'accès à la cave 2 ne peut toutefois se faire qu'en passant par le local commun, rendant l'entreposage de vélos compliqué et peu praticable, qu'il y aurait lieu de prévoir un accès à la cave 2 depuis la cage d'escalier

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

- Prévoir un accès à la cave 2 depuis la cage d'escalier sans passer par le local commun ;
- Prévoir une porte d'entrée et des châssis du sous-sol au 2e étage en bois de teinte blanche respectant strictement les caractéristiques d'origine (proportion des impostes et des montants, symétrie de la porte d'entrée, ...) et supprimer la grille de ventilation visible depuis l'espace public ;
- Revoir la rehausse et la composition des baies de la lucarne avant en s'inspirant de celles des étages inférieurs pour une meilleure harmonie de l'ensemble (toit mansardé et alignement des baies) ;
- Prévoir une zone plantée de pleine terre sur au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;
- Maintenir le plafond mouluré et la cheminée de la pièce centrale au rez-de-chaussée ;
- Revoir les aménagements du duplex inférieur en revoyant l'emplacement et la configuration de l'escalier (escalier colimaçon) et en se conformant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'accès à la salle de bain :
- Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce centrale au 1er étage ;
- Prévoir un recul de 1m par rapport à la façade arrière sous la forme d'une zone plantée inaccessible pour la terrasse du 2e étage et en matérialiser l'emprise par la pose d'un garde-corps constitué de bacs
- Supprimer le faux-plafond de la cuisine au 2e 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 –proposition PEB).

Les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-136 : modifier le volume d'une maison unifamiliale, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume van een ééngezinswoning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de la Croix de Pierre 42

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mehdi KAABI N° dossier: PU2022-136 / 13/AFD/1843710

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 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 : art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 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 par défaut 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 volume d'une maison unifamiliale, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- Rehausser le bâtiment en ajoutant un niveau à partir du 2e étage :
- Construire une nouvelle toiture ;
- Agrandir la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire un nouvel escalier principal;
- Démolir les cheminées à tous les étages :
- Supprimer la façade arrière au 1er étage ;
- Modifier le coloris de la façade avant :
- Modifier les châssis et la porte ;
- Modifier la facade suite à la rehausse du bâtiment (matériaux et couverture du nouveau volume) :
- Aménager une terrasse aux 1er, 2e et 3e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU (maison unifamiliale);

Considérant que la rehausse de deux étages supplémentaires de la maison est motivée par la création de chambres supplémentaires et la création d'un espace extérieur ;

Considérant que la rehausse déroge à l'article 6 d titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins haute (3,5m>n°40) mais qu'une telle configuration reste acceptable car la maison vient s'aligner au gabarits prédominants dans la rue et ainsi, sur le principe, éviter l'effet « dent creuse » dans l'îlot et que l'impact de la rehausse est limité ;

Considérant que le projet propose la suppression de la circulation verticale existante en vue de la création d'un nouvel escalier principal pour le logement, que cette modification prend place au niveau du vestibule, que cet endroit s'y prête bien et permet d'optimiser l'espace de cette trame, plutôt technique, au sein de la maison ;

Considérant que la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée en vue d'agrandir les espaces de séjour déroge légèrement à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celle-ci prend place au-delà des ¾ de la parcelle mais qu'une telle situation reste tolérable au vu du caractère ponctuel de la dérogation (angle au centre de la parcelle, compensée par le retrait de ce volume en partie gauche), que ce nouveau volume ne présente que peu d'impact au regard des constructions voisines, que ce volume est compensé par l'aménagement d'un jardin de pleine terre et des citernes de récupération d'eau pluviales et que par conséquent, il ne soulève pas d'objection ;



Considérant que l'extension du volume arrière du 1^{er} étage s'aligne aux constructions voisines et par conséquent n'engendre aucune remarque quant à son impact ;

Considérant que les extensions arrière modifient ou suppriment totalement le mur de la façade mais que des dispositifs structurels compensant une telle modification sont prévus (reprise de charge par un système de poutrelles) sans reprise de charge dans les mitoyens;

Considérant que les dimensions réduites de la terrasse arrière au 1^{er} étage limitent l'impact de sa présence, que de ce fait les potentielles nuisances sont minimes mais que le placement d'un brise-vue au regard du voisin n°40 ne constitue pas un dispositif pérenne et qu'il convient de prévoir une rehausse du mitoyen de sorte à atteindre une barrière visuelle de 1,9m pour limites les potentielles nuisances visuelles sur cette parcelle voisine ;

Considérant que les terrasses au 2e étage et dans le volume de la toiture ont une surface limitée, que leur implantation restreint les potentielles nuisances (visuelles et sonores) au regard des propriétés voisines et que dès lors ces dernières sont tolérables ;

Considérant que les retraits prévus pour ces terrasses doivent toutefois être matérialisés par un garde-corps fixe et les retraits inaccessibles végétalisés tel que prévu aux plans ;

Considérant que la construction de la nouvelle toiture propose une forme s'intégrant harmonieusement avec cadre bâti environnant et que cette dernière ne dénature pas la maison dans l'ensemble ;

Considérant que l'ensemble de la façade est revu de sorte à intégrer la rehausse, que l'enduit principal de ton blanc/beige s'accorde avec les autres façades de la rue et que le rôle de la pierre bleue dans la composition de la façade est maintenu ;

Considérant que l'expression de la façade est unifiée et améliorée (enduit, encadrement des baies, châssis bois...);

Considérant que le léger désaxement des baies du rez-de-chaussée par rapport aux baies des étages est tolérable car il est minime et qu'il se justifie par la configuration spatiale intérieure de la maison ;

Considérant que la toiture à brisis proposée munie de lucarnes pour le dernier niveau s'intègre dans l'ensemble, que son revêtement ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire 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 à condition de:

- Réaliser les toitures végétalisées et les citernes de récupération des eaux pluviales tel que prévu aux plans ;
- Matérialiser le retrait des terrasses (zones inaccessibles) par le placement de garde-corps fixes ;
- Rehausser le moyen de la terrasse au 1^{er} étage pour avoir 1,9m de barrière visuelle avec le voisin n°40;

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, annexe II pour voisin n°40).

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

Point 9.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2021-188** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de la Source 58

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bella Vita - S.A. (VAN LIERDE)

N° dossier: PU2021-188 / 13/AFD/1790568



Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd 05/09/2022 tot 19/09/2022, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:

1 brief

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: Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone: 1-3 LAUSANNESTRAAT Voormalig huis en atelier van schilder Hennebicq

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

Toepassing van art. 126§11: (afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken)

toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)

art.6 (dak - hoogte)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

art.10 (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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 legale toestand van het gebouw: eengezinshuis

Overwegende dat de aanvankelijke versie van het project het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verdelen van een ééngezinswoning in 3 woningen;
- Het bouwen van een trappengat en 2 trappen;
- Het wijzigen van dragende wanden en de achtergevel;
- Het bouwen van een dakkapel, het verhogen van het bijgebouw, de verbouwing van het dak en het conform maken van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het wijzigen van raamkaders;
- Het aanleggen van terrassen;

Overwegende het ongunstig advies van de Overlegcommissie van 23/11/2021 op deze aanvankelijke versie van het project dat als volgt luidt:

(…)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 23/10/2021 tot 06/11/2021, een klacht ingediend werd betreffende de potentiële storingen van de werf;

Gezien het gebrek aan advies van de brandweerdienst tot op heden;

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021; Overwegende dat de leefruimten van de woning van de gelijkvloers en het niveau -1 in afwijking zijn van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is en dat een andere deur voor de keuken aan de achtergevel dit zou kunnen verbeteren;



Overwegende dat de deur van de keuken niet getekend is op het grondplan maar wel op de tekening van de achtergevel en dat beide plannen moeten corresponderen;

Overwegende dat de slaapkamer van de dezelfde woning afwijkt van de artikels 3, 4 en 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte, de hoogte onder het plafond en de natuurlijke verlichting niet conform zijn en dat zulke toestand niet aanvaardbaar is voor een woning met slechts 1 slaapkamer;

Overwegende dat het aanleggen van een terras aan de achtergevel van de begane grond weinig impact heeft op de direct omgeving en de buurconstructies:

Overwegende dat de slaapkamer van de woning van de 1ste verdieping afwijkt van het artikel 3 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte niet wordt gerespecteerd;

Overwegende dat de leefruimte van die woning afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is;

Overwegende het terras van de 1ste verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het dieper en hoger is gelegen ten opzichte van de diepste en hoogste buurconstructie;

Overwegende dat de leefruimte van woning van de 2de verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting en dat zo een toestand is toegelaten aangezien de grootte van de volumen, de goede hoogte onder het plafond en de configuratie van de originele raamopeningen langs de voorgevel;

Overwegende dat de slaapkamers van die woning afwijken aan hetzelfde artikel door een te kort aan natuurlijke verlichting en dat de verlichting van de secundaire slaapkamer moeilijk kan geëvalueerd worden door het gebrek aan een duidelijk tekening van de ramen in de snede BB' waardoor de afwijking werd genoteerd;

Overwegende dat de hoofdslaapkamer op de 3de verdieping en het bureau onder het dak afwijken van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet conform is en dat de ruimte onder het dak niet als bewoonbare ruimte mag worden beschouwd; Overwegende dat het terras van de tweede verdieping een goede positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabije constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat het terras gelegen op de laatste verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening want het is dieper en hoger dan de diepste en hoogte buurgebouw en dat zijn positie potentiele overlasten op vlak van zichten en geluid kan veroorzaken ten opzichte van de binnen terrein en de buren:

Overwegende dat de verhoging van het volume van het bijgebouw afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume te hoog is in verhouding met het hoogste buurconstructie:

Overwegende dat de verhoging van het dak en het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van het dak niet toegelaten is; dat dit een grote hinder is op de typologie van het gebouw;

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op gevel heeft omdat het kapel weinig zichtbaar vanuit de publieke ruimte is; Overwegende dat de wijziging van de raamkaders van de gevel weinig passen bij het klassieke architecturaal karakter van het gebouw waardoor houten en lichtkleurige raamkaders die de oorspronkelijke kenmerken respecteren een betere optie zou zijn;

Overwegende dat het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021 hetzelfde punt over de raamkaders onderlijnt en dat de verdwenen details van de gevel moeten hersteld worden om de verarming van de gevel te vermijden en de zichten van het nabijgelegen beschermde huis te bewaren:

Overwegende dat er elementen nog niet duidelijk zijn getekend op de plannen, sneden en gevel aanzichten; Overwegende dat het verdelen van de eengezinswoning in drie woningen aanvaardbaar is in principe maar dat het project een groot aantal afwijkingen telt en dat er nog veel elementen getuigen van een onvoldoende kwaliteit van de ruimte aanlegging;

Overwegende dat het project te weinig meer-slaapkamers eenheden heeft;

Overwegende dat er geen informatie is over de ketels en hun afvoersystemen om conform te zijn aan het artikel 62 van het Bouwreglement;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO op 09/02/2022 en dat deze gewijzigde versie van het project het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verdelen van het eengezinshuis in 3 woningen;
- Het creëren van een trapgat en een trap tussen de gelijkvloers en het niveau -1;
- Het creëren van openingen in dragende muren;
- Het verwijderen van dragende muren op het niveau -1, 1^{ste} verdieping en versterkende muur gedeelten op de 2^{de} verdieping:



- Het creëren van openingen in de zijgevel van het bijbouw;
- Het bouwen van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het verhogen van het bijgebouw;
- Het verbouwen van het dak;
- Het wijzigen van de raamwerken en de voorgevel;
- Het aanleggen van een terras op de 2de verdieping en een terras met een trap op de gelijkvloers;

Overwegende het ongunstig advies van de Overlegcommissie van 10/05/2022 op deze tweede versie van het project dat als volgt luidt:

(…)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 12/04/2022 tot 26/04/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 11/04/2022 (geen grote opmerkingen);

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/04/2022; Overwegende dat het bouwen van een terras voor de woning van de begane grond relatief weinig impact heeft voor de buur constructies maar dit terras als luifel de verlichting van de slaapkamer van het niveau -1 vermindert en dat het niet aanvaardbaar is voor een woning met slechts een slaapkamer;

Overwegende dat de trap die de tuin met het terras connecteert in afwijking is met het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de constructie te diep in het perceel gaat (>3m) en bovendien dat het hoogst niveau van de trap directe zichten op het buurperceel biedt;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 1ste verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan natuurlijke verlichting, dat het behouden van het doorzonkarakter van de verdieping dit zou verbeteren en dat bijvoorbeeld een glazen dubbele deur voor de kamer een betere optie zou zijn;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 2de verdieping ook afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting maar dat zulke toestand toegelaten is dankzij de grootte van de volumen, de goede hoogte onder het plafond, de originele configuratie van de raamopeningen van de voorgevel en dat in het algemeen het gebrek aan verlichtende oppervlakte miniem is;

Overwegende dat de grootste slaapkamer van die woning in afwijking is met het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogt onder het plafond niet conforme is (2,3m<2,5m) en dat het niet aanvaardbaar is voor de hoofdslaapkamer van de woning;

Overwegende dat het terras van de 2de verdieping een goede positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabije constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op de gevel heeft omdat het nieuw volume weinig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte:

Overwegende dat het bijgebouw afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het hoger is dan 3m in verhouding met de laagste buurconstructie (<3m afstand t.o.v. de buur constructie) maar dat het aanvaardbaar is want het komt overeen met de laatste toegestane situatie van het goed (SV 1929);

Overwegende dat het terug komen naar de oorspronkelijke kenmerken van de voorgevel welkom is om het architecturaal karakter te bewaren maar dat de raamwerken hun oorspronkelijk model niet respecteren en dubbele kaders moeten voorzien worden:

Overwegende dat het advies van de KCML van 28/04/2022 de waarde van het huis benadrukt, dat het vervangen van de pvc-raamwerken door houten ramen aanmoedigt, dat het werven van de gevel in een lichtere kleur adviseert en dat de detaillering ook verbeterd moet worden, namelijk de steigergaten, de borstweringen met paneel en druppels en de balustrades van de 2de verdieping;

Overwegende dat het project te weinig meer-slaapkamers eenheden heeft (2x een slaapkamer appartement), dat het in tegenstelling staat met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor de creatie van woningen voor families met kinderen en de creatie van woningen met verschillende typologie;

Overwegende dat de creatie van 2 wooneenheden met meerdere slaapkamers in het gebouw een betere optie zou zijn en dat het gebruik van de tuin beter past bij een grotere woning;

Overwegende dat er elementen nog niet duidelijk zijn getekend op de plannen, sneden en gevel aanzichten (bijvoorbeeld: de doorsnede van de syntheseplannen niet gelijk is aan die van de grote plannen);

Overwegende dat het project in het algemeen niet voldoet aan de goede configuratie van de ruimte in het



gebouw;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat na dit advies de aanvrager een tweede gewijzigde project ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO op 01/07/2022;

Overwegende dat de huidige aanvraag het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verdelen van het eengezinshuis in 3 woningen;
- Het creëren van een trapgat en een trap tussen de gelijkvloers en het niveau -1;
- Het creëren van openingen in dragende muren;
- Het verwijderen van dragende muren op het niveau -1, 1ste verdieping en versterkende muur gedeelten op de 2de verdieping;
- Het creëren van openingen in de zijgevel van het bijbouw;
- Het bouwen van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het bouwen van een trap voor de toegang naar de tuin vanaf de gelijksvloer;
- Het verhogen van het bijgebouw;
- Het verbouwen van het dak;
- Het wijzigen van de raamwerken en de voorgevel;
- Het aanleggen van een terras op de 2de verdieping en een terras met een trap op de gelijkvloers;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 05/09/2022 tot 19/09/2022, een klacht werd ingediend betreffende de onnauwkeurige uitbeelding van de buurconstructies op de plannen, vooral van het buurprofiel (n°56) in de doorsneden waarin het gedeelte met het platte dak niet getekend is en het slechte staat van de schoorsteenkanalen langs dat buurprofiel;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 10/08/2022 (gunstig advies met voorwaarden);

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 23/08/2022;

Overwegende dat het bouwen van een terras voor de woning van de begane grond relatief weinig impact heeft voor de buur constructies, dat de vloer van het terras in glas zal zijn waardoor de impact voor de verlichting van de slaapkamer in het onderste niveau verminderd wordt:

Overwegende dat het terras tegen de scheimuur met de buur n°60 komt waardoor potentiele zichten naar de naaste eigendom zijn te voorzien en dus dat er een afstand van 60cm t.o.v. van die muur moet worden behouden;

Overwegende dat de trap die de tuin met het terras connecteert in afwijking is met het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de constructie te diep in het perceel gaat (>3m) maar dat zulke toestand weinig impact veroorzaakt en de verbinding met tuin verbeterd wordt;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 1^{ste} verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan natuurlijke verlichting, dat het plaatsen van een dubbele glazen deur de algemene verlichting verbeterd maar dat de opening gecentreerd moet worden geplaats om de configuratie van een typisch Brussels doorzonwoning te hebben; dat het scheidingsmuur kan teruggetrokken worden in de verlenging van de bouwstructuur om meer ruimte te geven aan de leefruimte;

Overwegende dat het bijgebouw aan de rechter kant wordt verhoogd om de hoogten onder het plafond van de bettreffende kamers in dat bijgebouw te verbeteren, dat zo een volumewijziging een afwijking van de artikels 4 et 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening veroorzaakt omdat het volume te hoog is (>3m) en te diep gaat (>3m) in verhouding met de laagste buurconstructie en dat dit bijgebouw als het diepste volume is;

Overwegende dat de impact op de buur constructie n°60 minimaal blijkt te zijn en dat verhoging het creëren van een terras voor de bovenste woning legitimeert en dat het terras een aanvaardbare positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabije constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 2^{de} verdieping ook afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting maar dat zulke toestand



toegelaten is dankzij de grootte van de volumen, de goede hoogte onder het plafond, de originele configuratie van de raamopeningen van de voorgevel en dat in het algemeen het gebrek aan verlichtende oppervlakte miniem is;

Overwegende dat het dak van het gebouw wordt verbouwd, dat het volumeverandering minimaal is in verhouding met de naaste constructies:

Overwegende dat het uitbeelden van het buurprofiel met het goed n°56 de werkelijke toestand niet vertoont (platte dak met schuine gedeelte en aanwezigheid van schoorsteenkanalen) en dat de tekeningen moeten aangepast worden voor een beter begrip van de relatie van het buurgebouw met het nieuw ontwerp;

Overwegende dat het dak van het hoogste bijgebouw ook verbouwd wordt en dat het afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de verhoging overschrijdt de laagste buurconstructie (>3m) maar zulke toestand wordt geaccepteerd omdat de wijziging minimaal is en dat hoogte onder het plafond van de hoofdslaapkamer verbeterd wordt (verwijdering afwijking art4 titel II GSV) en dat het probeert overeen te komen met de laatste toegestane situatie van het goed (SV 1929);

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op de gevel heeft omdat het nieuw volume weinig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;

Overwegende dat de gevelwijzigingen proberen de oorspronkelijke kenmerken van de gevel te respecteren maar dat de getekende elementen op de voorgevelplan nog niet voldoende zijn (dubbele kaders voor alle elementen van de raamkaders, bepaling van de Ral voor de kleur van de voorgevel) en dat de legende nauwkeuriger moet zijn;

Overwegende dat het advies van de KCML van 23/08/2022 dezelfde punten over de gevel benadrukt;

Overwegende dat de tekening van de borstweringen op de ramen van de 2^{de} verdieping niet nauwkeurig zijn, dat een glazen borstwering de samenstelling van de gevel aantast et dus dat een metaalleuning een betere optie als borstwering is;

Overwegende dat het project het aantal meer-slaapkamers toeneemt, dat het komt overeen met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor de creatie van woningen voor families met kinderen en de creatie van woningen met verschillende typologie:

Overwegende dat voldoet aan een goede configuratie van de ruimte in het gebouw;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven over de uitvoering van de ketels voor het gebouw en dat het moet het artikel 62 van het Bouwreglement van Sint-Gillis respecteren;

Overwegende dat de bestaande schoorsteenkanalen tegen de scheimuur met de buur n°56 lopen, dat hun staat gedegradeerd is volgens de foto's ingediend tijdens de openbare onderzoek gehouden van 05/09/2022 tot 19/09/2022 en dat indien ze verwijderd worden de scheimuur hersteld moet worden volgens de regels van goed vakmanschap;

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

- Het behouden van 60cm afstand t.o.v. de buur n°60 voor het terras van de begane grond;
- Het centreren van de glazen deur t.o.v. de leefruimte in de woning van de 1ste verdieping;
- Het plaatsen van de scheidingswand met de glazen deur in de verlenging van de bouwstructuur.
- Het gebruiken van dubbele kaders voor alle schrijnwerken van de ramen en het bepalen van een lichterekleur voor de gevel (RAL-code in de legende beperken);
- Het plaatsen van metaalleuningen voor de ramen van de 2e verdieping;
- Het tekenen van de juiste buurprofielen van de naaste constructies;
- Het respecteren van het artikel 62 van Bouwreglement en de uitvoering van de ketels op de plannen vertonen;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen).

De afwijking aan artikels 4, 6 van de titel I en artikel 10 van de titel II van het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-23 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken **Rue Gustave Defnet 32**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexander Prostak

N° dossier: PU2022-23 / 13/AFD/1830372

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé: PRAS: zone d'habitation à prédominance résidentielle ☑ 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

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art.126§11: (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)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 par défaut 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 et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au rez-de-jardin et 1er étage ;
 - 1 logement de 1 chambre au 2e étage :
 - 1 logement de 2 chambres aux 3e et 4e étages ;
- Construire une annexe au rez-de-jardin et y aménager une terrasse sur la toiture et un escalier d'accès
- Placer un garde-corps sur la toiture plate du 3e étage ;
- Mettre en conformité la construction de 3 lucarnes ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant et placer des garde-corps vitrés ;
- Réaliser des travaux structurels : ouvrir une baie permettant de relier l'annexe arrière au bâtiment principal au sous-sol et au rez-de-jardin et au 1er étage, placer un escalier interne du rez-de-jardin au 1er étage et du 1er étage à l'entresol, créer une nouvelle baie dans la façade de la salle de bain au rez-de-jardin, élargir la baie du mur porteur central aux rez-de-chaussée, 1er et 3e étages, placer un escalier vers les combles ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La distance erronée indiquée sur le plan du 1^{er} étage quant à la profondeur du profil mitoyen de droite (1,23 et non 1,65cm);
- La distance erronée indiquée sur le plan du 1^{er} étage quant à la distance entre l'escalier extérieur menant à la cour et la limite mitoyenne de droite (1,70m et non 1,90m) et la perte d'intimité que cela induit sur la propriété mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant toutefois que le duplex inférieur présente de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairement insuffisant de la chambre principale, du séjour et du bureau, superficie insuffisante pour la cuisine) nuisant à sa bonne habitabilité :

Considérant que la pièce avant au rez-de-jardin, de par sa configuration semi-enterrée donnant à rue et sa déficience en éclairement naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possibles uniquement au niveau du trottoir, nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant encore son éclairement, ...):

Considérant que l'extension de volume prévue au rez-de-jardin permet d'annexer le volume arrière au corps de bâtiment principal et d'y aménager les pièces d'eau du logement concerné (cuisine et salle de bain), que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de son habitabilité ;

Considérant toutefois que l'augmentation de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, que le projet ne propose aucune zone plantée pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que la terrasse aménagée sur ladite extension au 1^{er} étage permet au logement de bénéficier d'un petit espace extérieur plus éclairé et ne soulève pas d'objection, que celle-ci s'implante contre l'annexe et le long d'un mitoyen de grande hauteur et ne présente dès lors aucun impact sur le bâti environnant ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de relier la terrasse à la cour du sous-sol par l'aménagement d'un escalier extérieur, que celui-ci ajoute une construction supplémentaire dans un intérieur d'îlot déjà très dense et engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le présent avis se base sur les mesures indiquées sur les plans, que si la profondeur du profil mitoyen de droite par rapport à la terrasse n'est que de 23cm au lieu des 60cm indiqués, il y aura lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques vers la propriété voisine ;

Considérant que les deux pièces de vie du logement du 2^e étage présentent des dérogations importantes à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci ne sont pas acceptables ;

Considérant que les cloisonnements prévus dans la pièce arrière au 3e étage suppriment le caractère traversant des pièces et induisent une dérogation à l'article 10 (éclairement) du titre II du Règlement régional d 'urbanisme pour le séjour, qu'il y aurait lieu de déplacer le WC à l'étage et de retrouver un grand espace ouvert ;

Considérant que la configuration de l'escalier menant au grenier rend peu praticable l'accès à la chambre 2, qu'il y aurait lieu de revoir sa configuration afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le couloir de nuit :

Considérant que le grenier présente une hauteur sous plafond très insuffisante ne se prêtant pas à l'aménagement d'une pièce de vie :

Considérant que la chambre 2 ne dispose pas d'un éclairement naturel suffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d 'urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la pose de garde-corps sur les pourtours de la toiture de l'annexe déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces constructions ne sont pas justifiées pour une toiture plate inaccessible et qu'il y aurait lieu de les supprimer ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations des chaudières en élévation et en coupe, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas, en l'état, au bon aménagement des lieux, que les nombreuses dérogations précitées témoignent d'une densification trop importante de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse afin de proposer des aménagements plus qualitatifs et conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-345 : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce / de verandering van de bestemming van de begane grond van het voorgebouw op n°100 van garage tot woning en van de garage van het achtergebouw tot handel, de wijziging van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen en de inrichting van terrassen

Chaussée de Forest 100

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Roselimmo - S.A. (Plateau Jeremy)

N° dossier: PU2021-345 / 13/AFD/1826983

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des

application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS:

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.3 (implantation de la construction - façade avant)

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture-hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : commerce de voitures d'occasion au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages pour le n°98-98A, caves au rez-de-chaussée, 6 logements aux étages et garage (entretien automobile) dans le bâtiment arrière pour le n°100;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce et plus précisément :

- Changer la destination du garage (activité productive artisanale) du bâtiment arrière en commerce (halle);
- Revoir les aménagements intérieurs des 9 logements existants ;
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture du bâtiment arrière ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière du n°98-98A du 1er au 2e étage ;
- Démolir et reconstruire les annexes arrière du n°100 du 1er au 3e étage ;
- Rehausser les 2 immeubles d'un étage ;
- Refaire entièrement les façades avant des immeubles en modifiant les baies, le revêtement, les menuiseries et les ferronneries :
- Aménager 9 terrasses en façade arrière (une par logement);



- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière
 - Refaire entièrement la dalle de sol ;
 - Construire une mezzanine ;
 - N°98-98A
 - Créer des baies dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée ;
 - Démolir le mur porteur séparant les 2 pièces arrière et modifier les baies de la façade arrière au 1^{er} et 2^e étages;
 - Démolir le mur porteur central, modifier les baies de la façade arrière et aménager un escalier interne aux 3° et 4° étages;
 - o N°100
 - Créer des baies dans le mur de façade donnant sur l'entrée cochère au rez-de-chaussée;
 - Créer une baie dans le mur porteur central du 1^{er} au 2^e étage ;
 - Démolir une partie du mur porteur central des logements B.01, B.03 et B.05;
 - Démolir une partie du mur porteur entre la pièce centrale et arrière des logements B.02, B.04 et B.06;
 - Aménager un escalier interne dans les logements B.05 et B.06;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, mais qu'une réclamation a été introduite hors délai portant sur :

- Les nuisances liées à l'exploitation des deux magasins actuels drainant de nombreux clients ;
- Le problème d'accessibilité desdits magasins, tant pour les clients en voiture que pour les camions qui viennent livrer leurs marchandises et bloquent la rue et l'absence de solutions proposées à ce sujet dans le projet;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 9/09/2022 (le commerce arrière doit présenter une 2° issue de secours) :

Considérant que les 9 logements existants ne répondent pour la plupart plus aux normes d'habitabilité actuelles et présentent des aménagements peu qualitatifs (espaces de vie étriqués et peu fonctionnels), que le projet vise une amélioration bienvenue de ces derniers ;

Considérant que les travaux structurels au sein des logements existants visent à ouvrir les espaces de vie afin d'en améliorer la luminosité ou à en revoir les aménagements intérieurs vers plus de fonctionnalité, que les logements sont rendus pour la plupart globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que seule une dérogation à l'article 10 (éclairement) du titre II du Règlement régional d'urbanisme subsiste pour la chambre 2 du logement B.04 ainsi qu'une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) pour la hauteur sous plafond de la salle de bain sous combles du logement B.06;

Considérant que la dérogation à l'article 10 est minime et ne nuit pas au confort de la chambre concernée, que la salle de bain concernée par la dérogation à l'article 4 présente une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m sur une grande partie de sa surface, que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que les immeubles ont fait l'objet de nombreuses et malheureuses modifications au niveau de la façade arrière, que celle-ci se compose d'une juxtaposition d'annexes sans cohérence architecturale d'ensemble ;

Considérant que le projet vise à en rationnaliser l'expression en démolissant les annexes et balcons existants afin de reconstruire une seule annexe arrière alignée ;

Considérant que l'augmentation de la volumétrie arrière induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du 2e étage ;

Considérant toutefois que celle-ci a pour objectif d'atteindre les superficies minimales requises par le titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie de chacun des logements existants, que la nouvelle annexe s'implante à distance (3,28m) de la limité mitoyenne de gauche et ne nécessite qu'une rehausse mitoyenne ponctuelle vers la propriété de droite, que son impact est dès lors restreint ;

Considérant que le projet prévoit d'offrir à chacun des logements un espace extérieur bienvenu, que l'ensemble de ceux-ci déroge toutefois à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 3 balcons et terrasses de la travée centrale sont de faible profondeur et s'implantent à grande distance des limites mitoyennes et à plus de 30m de la façade arrière des bâtiments lui faisant face dans l'intérieur de l'îlot, que leur impact est dès lors très limité ;



Considérant que les 3 balcons et terrasses de la travée de gauche s'implantent à plus de 1,90m de la limite mitoyenne et permettent de la sorte de limiter les vues directes problématiques vers la propriété concernée, que les balcons en angle du 1^{er} et 2^e étages sont toutefois susceptibles d'engendrer des vues plongeantes vers les jardins de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que lesdits balcons concernent des logements de petite taille (1 chambre), que la réduction de leur emprise en se limitant à la façade arrière de l'annexe sans retour vers la façade principale permettrait de réduire leur potentiel impact et de réduire le nombre de constructions dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le balcon du 1^{er} étage de la travée de droite s'implante contre un mur mitoyen de très grande hauteur et celui du 3^e étage à grande distance de la limite mitoyenne, que ceux-ci sont peu susceptibles d'avoir une incidence sur le voisinage :

Considérant par contre que le balcon du 2^e étage induit des vues directes préjudiciables sur la propriété mitoyenne sur une partie de son emprise, qu'un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne permettrait de les supprimer ;

Considérant que la rehausse des immeubles est justifiée par la volonté d'apporter une plus grande mixité dans les typologies de logement existantes en transformant un logement de 1 chambre et un logement de 2 chambres en 2 logements de 3 chambres plus spacieux sans augmenter le nombre de logements total, que ces modifications vont dans le sens de 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 ;

Considérant toutefois que le nouveau plancher du 4e étage n'offre qu'une hauteur sous plafond de 2,50m pour les pièces de vie du 3e étage, qu'une légère augmentation serait bienvenue et permettrait de s'assurer d'une hauteur sous plafond conforme suite aux potentiels aléas du chantier ;

Considérant que la volumétrie des 3 toitures se développe en gradation en démarrant par une toiture conforme à l'article 6 (hauteur) du titre I contre le profil mitoyen le plus bas (n°96) à gauche et en se terminant par une toiture légèrement inférieure au profil mitoyen le plus haut (n°102) à droite ;

Considérant dès lors que cette volumétrie, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I pour les toitures de la travée centrale et de droite, propose une intégration respectueuse du bâti existant, que les toitures dérogatoires (travée centrale et droite) ne dépassent pas le profil mitoyen le plus haut (n°102) et s'implantent à plus de 6m du profil mitoyen le plus bas (n°96);

Considérant également que les bâtiments existants présentent actuellement une toiture plate rompant la continuité architecturale des immeubles de la rue, que le rétablissement de toitures à versants permet de retrouver une certaine harmonie ;

Considérant toutefois que la travée centrale présente un profil de toiture et une corniche plus hauts que la travée de droite, que cette configuration rompt la gradation et n'est pas justifiée, que les deux travées présentent actuellement une seule et même corniche :

Considérant le peu d'intérêt patrimonial et le mauvais état général des façades existantes ayant subi des modifications malheureuses, qu'une révision de leur expression est envisageable sur le principe ;

Considérant que les immeubles concernés se situent à l'aboutissement de la rue Coenraets et présentent dès lors une grande visibilité depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est proposé de construire une lucarne par travée en versant avant, que celles-ci se situent dans le prolongement de la façade et présentent un impact non négligeable sur l'expression architecturale globale de la facade :

Considérant en effet leur hauteur relativement imposante, que leur traitement en briques émaillées identique à celui du parement des façades rend leur prégnance d'autant plus importante dès lors qu'elles sont lues comme un prolongement de ces dernières ;

Considérant que les hauteurs sous plafond des pièces que les 3 lucarnes abritent sont très généreuses, qu'entre autres une réduction à 2,50m permettrait d'alléger leur présence en facade :

Considérant également qu'une désolidarisation des lucarnes par rapport à la façade avant et un revêtement différent irait également dans ce sens ;

Considérant également que les lucarnes de la travée centrale et de gauche ne sont pas centrées, qu'il y aurait lieu de retrouver une expression similaire pour les 3 travées pour plus de cohérence de l'ensemble ;



Considérant que les façades sont entièrement revues que le projet propose des menuiseries et ferronneries en aluminium anodisé de teinte dorée et un parement en plaquettes de briques émaillées de teinte claire ;

Considérant que la brique émaillée s'inspire de celle présente dans la rue, notamment pour l'immeuble mitoyen de gauche et ne soulève pas d'objection sur le principe ;

Considérant toutefois que les plaquettes de briques viennent s'apposer sur un isolant appliqué à l'extérieur de la façade à partir du 1^{er} étage, augmentant l'épaisseur de ladite façade et engendrant dès lors une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement de la façade, du côté de la voie publique, n'est plus respecté :

Considérant également qu'une telle surépaisseur pose des problèmes de raccord avec les façades mitoyennes, que d'autres solutions techniques sont possibles afin d'améliorer les performances énergétiques des immeubles ;

Considérant que l'aluminium doré des menuiseries tranche démesurément avec le cadre environnant et les matériaux présents dans la rue, qu'une expression contemporaine est possible en maintenant des matériaux s'inspirant de ceux d'origine ;

Considérant que le traitement de la façade a un effet d'écrasement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'harmonisation du soubassement (matériau, hauteur des linteaux des ouvertures) est bienvenue, que la présence du commerce en vitrine et l'ouverture centrale permettent une activation du rez-de-chaussée et de dynamiser la rue :

Considérant que l'ajout d'une descente d'eau en façade avant implique qu'elle rejoigne le réseau d'égout privatif de l'immeuble, qu'aucune information n'est fournie à ce sujet ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une partie de la toiture à versants du bâtiment arrière afin de le reculer d'une travée et de le remplacer par une toiture plate plus basse ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la nouvelle volumétrie permet une dédensification de la volumétrie bâtie et d'offrir un recul visuel plus important pour les logements du 1^{er} et 2^e étages contribuant à l'amélioration de leur habitabilité ;

Considérant également que ces modifications s'accompagnent d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot en ce que la nouvelle toiture est revêtue d'une toiture verte intensive ;

Considérant que la reconstruction de la dalle de sol du bâtiment arrière et de l'entrée cochère du bâtiment avant vise à harmoniser les différents niveaux pour une plus grande facilité d'usage et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un commerce de type halle alimentaire dans le bâtiment arrière en lieu et place du garage automobile (activité productive artisanale) et d'y aménager des mezzanines, que ce changement de destination engendre une superficie de 582m² (indiquée dans le formulaire annexe I);

Considérant que la note explicative fournie concernant les raisons sociales et économiques de l'augmentation des superficies dédiées au commerce, que celle-ci justifie cette augmentation par le fait qu'un commerce alimentaire occupe déjà les lieux, que ce type de commerce représente un usage moins impactant en termes de pollution des sols, de l'air et de pollution sonore que le garage automobile ;

Considérant également que le commerce projeté contribue à la vie du quartier et à son développement en s'inscrivant dans le contexte urbain dynamique de la chaussée de Forest et en valorisant un bâti existant ;

Considérant toutefois l'absence d'information quant aux modalités de livraison prévues par le projet, que l'aménagement d'un commerce de ce type est susceptible d'induire de fréquentes livraisons et un encombrement de la rue, qu'il y aurait lieu d'y apporter des solutions ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet permet dans son ensemble une revalorisation du bâti et des logements existants et répond en ce sens au bon aménagement des lieux mais nécessiterait certaines modifications afin d'offrir une intégration plus adaptée au quartier dans lequel il s'implante ;

Considérant également qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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



Point 12.		
<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-140 : rehausser le bâtiment, modifier le nombre de logements,		
changer la destination du rez-de-chaussée de commerce (station-service) en logement et bureau et modifier les		
façades / verhoging van het gebouw, wijziging van het aantal woningen, wijziging van het gebruik van de benedenverdieping van een commerciële ruimte (tankstation) in een woning en een kantoor, en wijziging van de gevels		
Place Hermann Dumont 4		
Domandaur / Appyrager : ACHA S A ()		
<u>Demandeur / Aanvrager</u> : AGHA - S.A. () N° dossier : PU2022-140 / 13/AFD/1844052		
Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 14 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 : limite zone de protection du 76-78-80 rue de La Croix de Pierre (Maisons Jaspar) AG2 :		
17/10/2013		
Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :		
Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des		
constructions)		
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)		
DEROGATIONS:		

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 qu'en bordure du périmètre de protection du bien classé sis 76-78-80 rue de La Croix de Pierre ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : stock essence/gaz/mazout en sous-sol, garage, bureau, pompe essence et entrée des logements au rez-de-chaussée, et 2 logements de 1 chambre au 1er étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-283) portant sur la transformation des logements existants et la rehausse de l'immeuble pour créer du logement supplémentaire et aménager des terrasses, que ce permis a été classé sans suite (notification en date du 09/10/2019) ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-028/10) dressé le 09/04/2010 pour la modification de l'aspect architectural, visible depuis l'espace public, par la mise en peinture de la façade au rez-de-chaussée, et le placement d'une enseigne perpendiculaire non conforme au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser le bâtiment, modifier le nombre de logements, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce (station-service) en logement et bureau et modifier les façades et plus précisément :

- Condamner le sous-sol ;
- Fermer spatialement l'ancienne pompe essence pour installer une profession libérale et 2 box de garage liés aux logements des étages, placer un nouvel escalier et modifier la toiture du garage transformé en espace vélo :
- Augmenter le gabarit arrière et en façade avant (côté Hermann Dumont) au 1^{er} étage et transformer les 2 logements de 1 chambre en un logement de 2 chambres avec transformation de la casquette en terrasse ;
- Rehausser de 3 niveaux (du R+2 au R+4) le bâtiment, avec création d'une terrasse avant à tous les étages ;
- Réaliser 1 logement de 2 chambres au 2è étage et un duplex de 3 chambres aux 3è et 4è étages ;
- Modifier les façades, par la fermeture de l'espace du rez-de-chaussée, la transformation de l'angle arrondi fermé par une baie oblique au 1^{er} étage, l'agrandissement des baies en hauteur et la modification des matériaux de façade;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 13 réclamations (dont une pétition signée par 40 personnes) ont été introduites portant sur :

- La disparition d'une pompe essence présentant des qualités esthétiques indiscutables (repère dans l'inconscient collectif), et témoin intéressant d'une époque où la voiture était encore prisée ;
- Une suppression d'un espace couvert et ouvert sur la rue, recherché par les adeptes de la mobilité douce ;
- Une densification, un gabarit trop important où la norme dans l'îlot est plutôt la maison type bruxelloise ;
- La hauteur démesurée de l'immeuble projeté situé à l'angle de l'îlot (s'appuyant sur le voisin de gauche anormalement haut) qui va engendrer d'une part une perte importante de luminosité en intérieur d'îlot et une respiration pour celui-ci et d'autre part va induire des vues vers celui-ci depuis les fenêtres arrière, et des nuisances sonores depuis la terrasse située en toiture ;
- Un projet totalement dépourvu de qualités architecturales dans une zone jouxtant la zone de protection des maisons Jaspar et situé en ZICHEE, où la composition des façades s'éloigne fortement du langage moderniste existant et des façades environnantes :
- Une banalisation du rez-de-chaussée et la présence de 2 garages qui risquent de mettre à mal la sécurité des piétons très nombreux à cet endroit ;
- Des craintes par rapport aux futurs travaux que cela va engendrer et par rapport à la stabilité des immeubles voisins, et également par rapport à l'impact négatif de ce futur grand bâtiment sur le caractère familial du voisinage, le sentiment d'enfermement de la place (donc un sentiment d'insécurité) qu'il va aussi engendrer ;
- Une durée trop limitée pour l'enquête publique et le sentiment que les affiches sont passées inaperçues ;

Considérant l'engagement du demandeur de permis d'urbanisme daté du 21/06/2022 à remettre une reconnaissance de l'état du sol (RES) à Bruxelles Environnement avant l'octroi du permis d'urbanisme ;

Considérant que le local vélo est de faibles dimensions, que le projet ne prévoit pas de caves et de locaux de rangement privatifs, que deux emplacements de parking sont prévus au rez-de-chaussée (deux entrées distinctes) conférant un caractère aveugle à la façade et porteurs de potentiels conflits en termes de mobilité (usagers de la voie publique);

Considérant que la fermeture du rez-de-chaussée pour y installer un bureau constitue une perte d'identité de cet immeuble caractéristique (architecture de style moderniste), que les éléments constitutifs de la structure de cet immeuble se retrouve noyés et dénaturés en les intégrant dans une façade d'expression banale ;

Considérant que cette ancienne pompe essence de style moderniste a été conçue en 1957 par les architectes Roger Dejeneffe et Joseph Thomas dans le cadre des constructions qu'ils dessinent pour le square Baron A. Bouvier adjacent, et la disparition de ce témoin du passé est dommageable ; que son architecture répond à l'immeuble de logement du square ;

Considérant que le gabarit projeté tend à s'aligner par rapport aux gabarits voisins en façades avant, mais engendre néanmoins des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I Règlement régional d'urbanisme à l'arrière du bâtiment, ce qui engendrent des nuisances de vues, d'ensoleillement et de proximité par rapport à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que ce bâtiment bas permet une certaine respiration de cet intérieur d'îlot particulièrement enclavé ;



Considérant également que le voisin de gauche (2 Place Hermann Dumont), présente un gabarit plus élevé que l'ensemble des immeubles de l'îlot et est particulièrement haut par rapport aux constructions proches :

Considérant qu'une rehausse est envisageable sur le principe lors de dents creuses existantes, mais considérant que dans la situation actuelle, il s'agit d'un angle ouvert sur une place (Hermann Dumont), et ce décalage fait partie de l'histoire du tissu Saint-Gillois à conserver au maximum ; qu'il offre une respiration et un apport de lumière non négligeable dans l'angle aigu ;

Considérant que le travail architectural de l'angle est incongru par un manque d'harmonisation entre les étages : fermeture de l'angle au rez-de-chaussée avec une intégration inappropriée des colonnes, disparition de l'angle arrondi aux étages 1 et 2, et retour à un angle arrondi étonnamment fermé au dernier niveau ;

Considérant que la transformation de l'auvent en béton en terrasse participe également à la banalisation d'éléments architecturaux représentatifs du style architectural de cet immeuble ;

Considérant que les cloisonnements intérieurs aux étages entrainent des largeurs de châssis différentes et incongrues ;

Considérant que la rehausse supérieure en zinc teinte anthracite est inadaptée dans le contexte architectural existant;

Considérant que la typologie générale du projet, sa matérialité, sa volumétrie et son expression ne présentent pas une intégration satisfaisante, tant au niveau de l'immeuble existant que du bâti environnant :

Considérant qu'il est dommageable que l'axonométrie ne soit pas représentative du projet du point de vue des façades (balcons, matériaux, ...);

Considérant que le dernier étage et la terrasse engendre des vues en promontoire sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les craintes par rapport aux travaux que la construction va engendrer et à la stabilité des immeubles voisins ne peuvent être prises en considération, puisqu'il s'agit de remarques liées à la mise en œuvre et ne sont pas opportunes dans le cadre de l'évaluation de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la durée pour l'enquête publique a été conforme à la règlementation (du 05/09/22 au 19/09/22), et les affiches d'enquête publique placées adéquatement ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/08/2022 (favorable sous conditions);

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Environnement à ce jour ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, que cette situation devra être régularisée ;

Considérant qu'une fresque d'époque subsiste sur le mur pignon côté rue de la Croix de Pierre ; qu'elle fait partie intégrante du caractère patrimonial de l'immeuble et mérite d'être rénovée ;

Considérant en conclusion que le projet entraîne d'une part la disparition d'un bâtiment atypique mais témoin de l'époque moderniste des années 50, et projette d'autre part un immeuble de gabarit trop écrasant et trop fermé pour l'intérieur de l'îlot et la viabilité de la place Hermann Dumont et ses abords ;

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



Point 13.		

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2022-95** : modifier la destination des étages de l'atelier côté gauche en logement, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de de bestemming van de linkse werkplaatsvoeren in woning, het wijzigen van het volume en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Chaussée de Waterloo 39

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alirio ARBOLEDA

N° dossier: PU2022-95 / 13/AFD/1838591

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 lettre(s) Dont 2 hors délai

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 : 10 RUE VANDERSCHRICK Immeuble de rapport éclectique

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 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. 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS:

Règlement Régional d'Urbanisme RRU -Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU -Titre II

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



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 : immeuble de rapport de 9 logements dans le bâtiment avant, maison unifamiliale à l'arrière du commerce de droite et atelier à l'arrière du commerce de gauche ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des étages de l'atelier côté gauche en logement, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un logement indépendant (duplex 1 chambre) dans l'atelier en fond de parcelle (côté gauche)
- Modifier la volumétrie du toit à versant du bâtiment arrière
- Démolir le plancher en bois du 2e étage et en construire un nouveau plus bas
- Créer un escalier d'accès au 2e étage
- Couvrir la cour par une verrière
- Construire un mur structurel qui soutient la verrière et créer un accès privé au logement
- Abaisser le mur de séparation entre la partie de gauche et la partie de droite de la parcelle

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'opposition à la densification d'un intérieur d'îlot déjà fortement construit qui induira une démultiplication des nuisances sonores, lumineuses et olfactives ;
- L'opposition à la création d'un logement en intérieur d'îlot qui impliquera des vues préjudiciables pour les logements du bâtiment avant au vu de la forte proximité entre les 2 bâtiments malgré l'installation de pare-vues (dispositifs non pérennes) :
- L'opposition à la couverture de cour sous forme de verrière et la proposition d'opter plutôt pour une végétalisation de cette zone (toiture verte intensive, semi-intensive ou extensive) pour éviter une surchauffe de l'îlot :
- L'assainissement bienvenu d'un l'îlot trop peu entretenu au cours des dernières années mais la crainte d'une rentabilisation maximum de la parcelle sans prise en compte de l'exiguïté des lieux ;
- La crainte des futures potentialités programmatiques (ex : modification d'utilisation du commerce de biens meubles en commerce HoReCa ou modification de destination de logement à hébergement touristique)
- Les erreurs de représentation dans les documents graphiques (fenêtre des salles de bains de droite pas représentées, 2 WC représentés dans la cour au lieu de 1, logement dans le bâtiment arrière non existant en situation de fait)

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'ensemble de la parcelle sur laquelle se situe le bien faisant l'objet de cette demande est constitué d'un immeuble de rapport de 9 logements à front de rue (R+4+T), d'une maison unifamiliale à l'arrière du commerce de droite et d'un atelier à l'arrière du commerce de gauche et de diverses cours ;

Considérant que la demande porte sur le bâtiment arrière de gauche, que ce dernier est actuellement dédié à un atelier attenant au commerce du rez-de-chaussée de gauche ;

Considérant que le bien se situe dans un intérieur d'îlot enclavé à la géométrie triangulaire et particulièrement dense, que le quartier est animé et que le bâtiment à front de rue donne sur une voirie particulièrement empruntée et dynamique (commerce, bar, café, circulation, ...);

Considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction PV13-074/03 a été dressé suite à une visite le 12/11/2003, que, lors de cette visite, il est apparu que les cours ont été partiellement couvertes sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme :

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-095) portant sur le changement d'affectation de l'arrière bâtiment en logement indépendant, que ce permis ne portait que sur le bâtiment arrière de droite, que cette demande a reçu un avis favorable conditionnel, que la couverture partielle de cour a été refusée et que la situation n'a donc pas été régularisée pour la cour de gauche ;

Considérant qu'un permis PU2004-175 a été introduit, que l'objet de ce permis portait uniquement sur le changement d'affectation en logement pour le 5e étage et le réaménagement des logements aux 1er,2e, 3e et 4e étages, que la couverture de cour en situation existante est donc bien infractionnelle ;



Considérant qu'en situation de fait la cour est toujours couverte par une multitude de toits en tôle, que la présente demande vise à démolir ces toitures et à proposer une couverture de cour complète et plus pérenne ;

Considérant que le projet de remise en état de cette parcelle non entretenue depuis de nombreuses années est bienvenu, que cependant cette couverture de cour engendre des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que celle-ci enclave un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;

Considérant toutefois qu'au vu du manque d'ensoleillement de la parcelle il semble peu envisageable de végétaliser cette zone, que la couverture de cour permettrait de protéger la machine à torréfaction et d'offrir un espace d'atelier couvert et qualitatif pour le commerce ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une verrière en aluminium avec double vitrage isolant feuilleté sur la quasi-totalité de la couverture, mis à un par un pourtour de toit plat de 1 m de large, que cette verrière pourrait engendrer une pollution lumineuse gênante pour les logements ainsi qu'une surchauffe de l'îlot et que cette proposition de cour parait peu convaincante ;

Considérant les aspects bénéfiques de la végétalisation des toitures plates (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...), que cette solution pourrait compenser les nuisances engendrées par la couverture de cour ;

Considérant que cette verrière repose sur un nouveau mur porteur, que ce mur sert également à créer un couloir d'accès privé et indépendant du commerce pour le logement, que ce couloir est accessible depuis la cour du rez-dechaussée de droit (servitude ?) et qu'il est recouvert d'un auvent en polycarbonate translucide ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les vapeurs de la machine de torréfaction par un conduit en acier inoxydable double paroi qui les rejette à 25 m de hauteur derrière la corniche arrière de l'immeuble principal, que ce conduit est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que le bâtiment en fond de parcelle a été initialement conçu pour accueillir un atelier attenant au commerce, que la demande vise à changer la destination de cet atelier en un logement 1 chambre indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche ;

Considérant que le changement de destination d'atelier à logement est susceptible d'accentuer les nuisances sonores;

Considérant que ce changement de destination est difficilement acceptable, qu'il pourrait se justifier si le logement présentait des qualités spatiales, que cependant il s'agit, au vu de son implantation, d'un logement mono-orienté, peu lumineux et ne répondant pas au bon aménagement des lieux et aux normes d'habitabilité;

Considérant en effet que la superficie du séjour/cuisine du logement est de 20 m², qu'elle est inférieure aux 28 m² minimum imposés, qu'elle présente donc une importante dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation n'est pas compensée par un espace qualitatif et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que les surfaces éclairantes sont suffisantes mais qu'en prenant en compte le contexte fort enclavé du bâtiment, il semble clair que ce logement ne bénéficiera pas d'un grand apport de lumière ;

Considérant d'autant plus qu'un dispositif de pare-vues en bois à 70cm des fenêtres du nouveau logement est mis en place pour limiter les vues sur les pièces arrières des logements du bâtiment avant et garantir ainsi leur intimité respective, que ce dispositif n'est pas pérenne, qu'il ne permet de compenser la forte proximité entre les logements (5,74m) et qu'il diminue également la qualité du logement en fond de parcelle :

Considérant qu'il est prévu de démolir et d'abaisser le plancher du 2^e étage, que le volume de toiture est revu et que ces travaux structurels intérieurs ont pour but l'amélioration de la hauteur sous plafond de la chambre sous toiture ;

Considérant que, malgré la démolition et reconstruction du plancher, le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond pour la chambre sous combles (2,30 m sur 50% de la surface), que les coupes ne font état d'aucune isolation de toiture, qu'en cas d'isolation cette hauteur serait d'autant plus réduite et qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que la demande vise un logement, qu'aucune information n'est fournie quant à son utilisation éventuelle en hébergement touristique ;

Considérant que l'emplacement de la chaudière du logement arrière n'est pas précisé dans les plans, que le conduit d'évacuation représenté sur la coupe A-A' ne déroge pas à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cependant les évacuations de gaz brûlés d'un logement au gabarit réduit et en intérieur d'îlot pourraient porter atteinte à la qualité de l'air et donc être porteuses de nuisances pour le voisinage;



Considérant que le projet ne propose pas de gestion intégrée des eaux pluviales, malgré la densité et la situation dans le bas de la commune (zone d'aléas faibles) ;

Considérant accessoirement qu'une erreur de dessin figure sur la façade arrière au niveau des fenêtres de salle de bains de droite, que ces dernières ne sont pas représentées, qu'en situation de fait il n'existe qu'une seule toilette au rez-de-chaussée commercial et non pas 2 comme visible sur le plan fourni ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées démultiplient les nuisances déjà existantes et nuisent à la qualité d'un intérieur d'îlot qui manque déjà de respiration ;

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:

- Ne pas aménager un logement dans le bâtiment arrière et adapter le projet en conséquence (accès) ;
- Prévoir une couverture de cour complète sous forme de toiture végétale et supprimer la verrière ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales ;

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 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **PU2021-285** : modifier l'utilisation d'un commerce de service en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs, la façade, placer une enseigne et une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van handelszaak van diensten tot kleine restauratie, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen, de gevel, het plaatsen van een uithangboord en van een niet-huishoudelijke afzuigkap **Chaussée d'Alsemberg 116**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Joel Pires Boaventura

N° dossier: PU2021-285 / 13/AFD/1811214

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, 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

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) Art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS:

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre VI

art.36 §1 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB



- art. 46A (Enseignes et publicités)
- art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ - « Quartier de l'Hôtel de Ville »

- art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 : immeuble de rapport de 2 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un commerce de service en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs, la façade, placer une enseigne et une hotte non domestique et plus précisément :

- Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de salon d'esthéticienne à espace de petite restauration
- Aménager une cuisine et des sanitaires
- Placer une hotte non domestique
- Peindre la façade du rez-de-chaussée
- Placer une enseigne parallèle à la façade

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du commerce de service existant (salon d'esthéticienne) en espace de petite restauration, que ce changement d'utilisation implique la pose d'une hotte non domestique ;

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...);

Considérant cependant que l'évacuation de la hotte déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant accessoirement que la réserve du commerce, située au 1^{er} étage de l'annexe, est désormais dédiée à un bureau attenant à l'espace de petite restauration, que l'escalier d'accès a été modifié afin de pouvoir aménager un bloc sanitaire au rez-de-chaussée ;

Considérant que la devanture commerciale existante est maintenue, que cependant le projet prévoit d'enduire la façade en gris foncé (RAL 7016), que cette teinte ne permet pas une intégration harmonieuse au bâti environnant, que cela engendre donc une dérogation à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la demande vise également à poser une enseigne parallèle à la façade, que cette dernière déroge à l'article 36 (enseignes parallèles) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle se situe à moins de 50 cm des mitoyens et à moins de 3 m par rapport au niveau du trottoir et qu'elle s'étend sur plus des 2/3 de la façade ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dans le sens où elle est composée d'une bande horizontale d'un seul tenant ;

Considérant que la nouvelle façade proposée au rez-de-chaussée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les nombreuses dérogations aux règlements communaux et régionaux ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Prévoir un enduit de façade qui tend à préserver l'harmonie avec les constructions environnantes (teinte sobre et claire, RAL à fournir);
- Prévoir une enseigne aux dimensions réduites et conforme aux règlements communaux et régionaux (alignement sur la baie de la devanture commerciale, recul par rapport aux mitoyens, ...);



- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation de la hotte et			
prévoir sa motorisation au sein du volume bâti ;			
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).			
,			
Point 15.			
TOTAL TO.			
Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-16 : modifier la façade et modifier le volume pour prolonger la			
terrasse sur la toiture plate de l'annexe / het wijzigen van de gevel en het wijzigen van het volume om het terras op het			
platte dak van het bijgebouw uit te breiden Rue de l'Hôtel des Monnaies 166			
Demandeur / Aanvrager : GESTEA SPRL - S.P.R.L.			
N° dossier : PU2022-16 / 13/AFD/1829775			
Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, le courrier suivant est			
arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)			
EXPOSE DU DOSSIER			
EAT OSE DO DOSSIEN			
Situé: PRAS: zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 :			
Art. 126§11 : (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)			
DEROGATIONS : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – « Quartier de l'Hôtel de Ville »			
art. 15 (Généralités)			



art. 16 (Portes)

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 et le long d'une voirie régionale;

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 : immeuble de rapport de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-219) portant sur la transformation de l'immeuble avec modification du volume et modification du nombre de logements, que ce permis a été notifié en date du 03/12/2010 :

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Non réalisation de la lucarne en façade avant et remplacement de cette dernière par une fenêtre de toiture
- Modification de l'imposte de la porte d'entrée sans respect des caractéristiques d'origine
- Rehausse du volume annexe
- Prolongement de la terrasse sur cette rehausse
- Aménagement du grenier en chambre
- Absence de double sas pour le WC du 2e étage
- Aménagement de la cuisine dans le séjour entrainant une dérogation aux normes d'habitabilité pour le logement du 2e étage

Considérant que la demande vise à modifier la façade et modifier le volume pour prolonger la terrasse sur la toiture plate de l'annexe et donc à régulariser la situation de fait ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 ;

Considérant que l'annexe de droite est rehaussée pour atteindre le même niveau que l'annexe de gauche, que cette augmentation volumétrique est tout à fait envisageable car elle est située entre, d'un côté, un mur mitoyen aveugle existant beaucoup plus élevé et profond et, de l'autre côté, l'annexe existante de l'immeuble, qu'elle est donc enclavée et qu'elle n'a donc qu'un impact très limité sur le voisinage;

Considérant également que la rehausse de l'annexe est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet, dans un même temps, d'améliorer la hauteur sous plafond de la cuisine du 2^e étage octroyée à 2,40 m dans le PU2009-219, que cette dernière est désormais de 3,41 m ;

Considérant que la terrasse du 3e étage est donc prolongée sur la toiture plate de cette rehausse, que cette dernière ne présente pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'en terme de nuisance son impact n'est pas plus important que celui de la terrasse déjà octroyée dans le PU2009-219 et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que cette rehausse implique la suppression d'une baie en façade arrière donnant sur la cage d'escalier privée du studio (local non habitable), que cette suppression n'entraîne pas de dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les modifications de façade et plus précisément la non réalisation de la lucarne de droite, le remplacement de cette dernière par une fenêtre de toiture et le remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que la fenêtre de toiture est axée sur les baies des étages inférieurs, qu'elle est donc conforme à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la suppression de la lucarne ne nuit pas à l'habitabilité des lieux et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée a été complètement remplacée entre 2009 et 2013 au vu des images Google Street View, que cette modification entraîne une dérogation aux articles 15 (généralités) et 16 (portes) du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la commission regrette le remplacement de la porte d'entrée réalisé en 2017 ;

Considérant toutefois que la porte proposée présente une intégration satisfaisante, qu'elle respecte les caractéristiques de composition prescrite par le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que dès lors les dérogations sont acceptables ;



Considérant accessoirement que le grenier n'est plus aménagé en chambre, qu'un double sas est prévu pour le WC du 2^e étage, que la cuisine est bien aménagée dans la partie arrière du logement, que les aménagements intérieurs ont donc été revus pour se conformer à la situation de droit :

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:

- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.

Les dérogations à l'article 15 et à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 16.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme **FD2022-8** : Rénover un immeuble pour la création d'un halle alimentaire - pole dédié à l'alimentation / Rénover un immeuble pour la création d'un halle alimentaire - pole dédié à l'alimentation **Rue Théodore Verhaegen 164**

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles (Moreau)

N° dossier : FD2022-8 / 13/PFD/1840375

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2022 au 20/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'Administration Communale de Saint-Gilles pour Rénover un immeuble pour la création d'une halle alimentaire- pôle dédié à l'alimentation, Rue Théodore Verhaegen 164-164A;

1/ Contexte:

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 :

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

Attendu que le bien se trouve dans le contrat de Rénovation Urbaine - Avenu du Roi (CRU4) ; Attendu que le bien se trouve dans le périmètre du Contrat de quartier Midi, initié en 2020 ;

Attendu que le projet vise à rénover un immeuble pour la création d'une hall alimentaire- pôle dédié à l'alimentation;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;



Application de la 0.7.2 du PRAS : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulière de la zone (prescription 0.7) ;

Application de la 0.12 du PRAS: Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

Application de la 2.5.2° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Aapplication de l'art. 175/15 du CoBAT: demande soumise à un rapport d'incidences-annexe B (24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : Application de l'article 207 §1, al.4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : bien à l'inventaire

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2022 au 20/09/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite ;

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte principalement sur les aspects suivants :

- le projet semble dénudé de considération énergétique (pas d'isolation de façades de la maison, pas de panneaux photovoltaïques prévus sur la toiture de la halle,..)
- de nuisances sonores de la halle par rapport au voisinage (dont les machines dans les ateliers de transformation alimentaire)
- problème d'humidité sur mur mitoyen de la halle avec le voisin n°166.
- demande de baisser au maximum le mur qui sépare la cour d'accès à la halle et le jardin devant la maison du voisin n°166 situé en intérieur d'ilot, (mur haut possédant une pente liée à la toiture actuelle qui sera enlevée).

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/08/2022 ;

Vu les avis d'Access and Go du 18/07/2022 comportant des remarques sur une toilette PMR au RDC non conforme et un escalier conforme mais sous certaines conditions à respecter;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 30/06/22, comprenant des remarques ;

Vu les avis Favorables sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/06/2022 imposant une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans l'ensemble de la halle alimentaire:

Vu le rapport d'incidences faite par le bureau «V+, bureau vers plus de bien être »;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se trouve dans un quartier au cœur d'un ensemble de projets de revitalisation urbaine (CRU Roi, CQD Midi, Contrat Local de Mobilité de la maille apaisée "Parvis") ;

Considérant que l'ilot est composé majoritairement de maisons bruxelloises de type unifamiliales (R+3/R+4), datant de la fin du XIXème et début du XXème siècle ; qu'aujourd'hui la plus part de ces maisons sont divisées en plusieurs logements ; que son intérieur d'ilot est dense avec des bâtiments de type hangar ou des immeubles de logements de gabarit R+3 ;

Considérant que le projet se trouve sur deux parcelles, l'une située à front de voirie et l'autre en intérieur d'ilot accessible seulement par la première parcelle; que l'entièreté de ces deux parcelles est bâti ; que l'ensemble du bien appartient à la commune de Saint-Gilles et est composé d'une maison de maître unifamiliale de style éclectique construit par l'architecte Pierre Meewis en 1905 et d'un hangar industriel en intérieur d'ilot;

Considérant que la maison, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural, a un gabarit R+2 avec une belle façade en pierre blanche; qu'elle est composée d'éléments décoratifs, de trois travées aux étages et d'un rez-de-chaussée percé de quatre baies, dont deux portes, l'une piétonne et l'autre carrossable avec un passage cocher donnant en intérieur d'ilot; que le 1er étage possède une logette trapézoïdale en bois, percée de baies cintrées, soutenue par quatre consoles ; que cette logette sert d'appui à une terrasse avec un garde-corps en fer forgé ; que la façade arrière est composée d'un jeu de volume et d'extension typique des intérieurs d'ilot bruxellois ;

Que l'intérieur de cette maisons est caractérisé par un bel étage (R+1) avec des cheminées, plafonds et murs à décors moulurés (cimaises, plinthes, caissons, lambris), des enfilades de pièces avec des beaux volumes et une cage



d'escalier avec un éclairages en second jour au R+2 ; que l'ensemble est en bon état mais nécessite une rénovation et une mise aux normes des installations techniques ;

Considérant que le hangar industriel situé à l'arrière de la maison est enclavé entre des espaces résiduels couverts avec des toitures en tôle ondulées synthétique et quelques annexes en briques ;

Considérant que cet hangar fut exploité jusqu'à peu comme un garage, organisé sur deux niveaux avec une altimétrie complexe de 3m en dessous du niveau à rue pour l'étage inférieur et de 1m au-dessus du niveau rue pour l'étage du rez-de-chaussée, reliés par un jeu complexe de rampes ;

Que le niveau inférieur est un grand plateau avec des massifs structurels en briques et une enfilade de colonnes métalliques ;

Que le niveau supérieur est composé d'une grande nef principale et d'une nef secondaire plus petite ; que sa structure métallique est légère et gracile, maintenant une toiture de tôle ondulée en fibrociment avec présence d'amiante ;

Que la dalle principale du RDC n'a plus la capacité portante requise car celle-ci est composée d'un gitage avec une chappe en béton ; que l'ensemble est en mauvais état dû aux nombreuses infiltrations ; qu'ainsi le bâtiment nécessite une rénovation lourde;

Qu'au vu de son implantation en flanc de colline, l'altimétrie des niveaux connexes est complexe ; que le hangar est bordée d'un côté par la Tricoterie et de l'autre par un jardin avec une habitation en cœur d'ilot ;

Que l'arrière du hangar est perceptible depuis le Square Van Caulaert et les logements du Foyer Saint-Gillois ; qu'ainsi en fond de parcelle, un accès de secours est possible pour cet hangar avec une servitude d'évacuation sur le parking du Square;

4/ Objet de la demande :

Considérant que le projet a été établie dans le cadre de l'opération 1.C.4 du Contrat de Rénovation Urbaine - Avenu du Roi (CRU4) « relative à la rénovation d'un immeuble pour la création d'une halle alimentaire — pôle dédié à l'alimentation durable et solidaire - et du logement sur le site du 164 rue Théodore Verhaegen à 1060 Saint-Gilles » (note approuvée au conseil communal du 27 juin 2019); qu'ainsi l'ambition du projet est de développer dans le quartier un équipement d'intérêt collectif ou de service public à travers la création d'une halle alimentaire durable, équitable et solidaire, socialement et économiquement accessible à tous, avec un ensemble d'activités complémentaires gravitant autour de cette thématique, permettant un soutien aux initiatives entrepreneuriales ;

Que le contexte existant du bien situé rue Théodore Verhaegen 164 offre cette opportunité de transformer un hangar en halle alimentaire et de rénover en même temps la maison de maître (unifamiliale) pour en faire un logement collectif pour étudiants; qu'ainsi l'intention du projet est de tirer parti du potentiel qu'offre l'existant pour le remettre en valeur et l'utiliser comme enjeu architectural ;

Considérant que l'objectif du projet est de soutenir les démarches locales et d'offrir des produits de qualité a des prix abordables, avec des ateliers de transformation et des espaces dédiés à la vente de produits d'alimentation saine et durable ; que ce pôle d'alimentation doit donc permettre de manger mieux à des prix corrects, d'accéder à une gamme de produits de qualité en lien avec les besoins du quartier ; que le projet a également pour intention d'agir de manière complémentaire à l'offre commerciale déjà existante ; que ce projet doit également valoriser et renforcer les savoirs et savoir-faire alimentaires des habitants du quartier et nourrir leur réflexion et leur esprit critique sur l'alimentation ; qu'il doit constituer un espace d'échanges et de rencontres, avec une dimension d'éducation permanente, grâce à l'organisation d'activités autour du thème de l'alimentation (jeux, ateliers cuisine, visite de potagers, groupes de discussion, lecture des emballages, etc.) ;

Que ce pôle alimentaire est composé comme suit :

- Une halle marchande de vente alimentaire
- Quatre ateliers de transformation alimentaire, permettant le développement de l'entreprenariat
- Une salle polyvalente dédiée aux conférences, formations et réunions diverses
- Une cuisine de quartier
- Toutes les commodités de convivialité, de techniques et de stockage

Considérant que la réhabilitation de la halle industrielle implique les travaux suivants:

Le dégagement des façades avant et arrière de la halle par la démolition des toitures et annexes situées entre la maison et la halle et entre la halle et le mur mitoyen en fond de parcelle ;

Remplacement du complexe de toiture en fibro-ciment par un complexe isolant avec un revêtement type zinc, et ajout d'une verrière et de lucarnes ;

Construction d'un plain-pied rez-de-chaussée depuis la halle jusqu'à la rue ;



Construction d'une dalle étanche de plain-pied avec les caves de la maison ;

Rénovation de la charpente existante avec des renforcements structurels ponctuels ;

Réhausse de 30 à 60cm des mitoyens au droit de chéneaux de la halle (niv. mitoyen +5.63);

Construction de 4 cheminées de volumes en briques sur les mitoyens en vue d'accueillir les gaines de ventilation.

Agrandissement ponctuelle des baies en façade et rénovation de celle-ci ;

Construction d'un auvent sur la cour logistique (protégeant les produits lors des livraisons);

Construction d'un balcon avec escalier d'évacuation sur la façade arrière ;

Percement du mitoyen arrière (A462b5) pour constituer une voie d'évacuation donnant sur la servitude du Parking du Square Van Caulaert ;

Aménagement des espaces intérieurs pour accueillir le programme ;

Remplacement du local technique insalubre en fond de parcelle par un volume de même gabarit avec une emprise au sol optimisée.

Considérant que le bien possède un intérêt patrimonial ; qu'au vu de la qualité architecturale de la maison de maître et la surface généreuse qu'elle offre, la commune de Saint-Gilles souhaite maintenir son caractère unifamiliale pour préserver ses qualités patrimoniales ; qu'ainsi le projet met en place dans l'ensemble de la maison un logement en colocation avec des pièces spacieuses pour les espaces de vie et des chambres, idéales pour des étudiants ; qu'elle propose en tout 7 chambres ;

que la gestion sera assurée par la Régie Foncière de Saint-Gilles à travers un partenariat avec l'AIS Saint-Gilles et l'AIS Etudiants ; que l'objectif est aussi social en intégrant dans ces logements un ou plusieurs jeunes accompagnés par le CPAS de Saint-Gilles et le CEMO ;

Considérant que la réhabilitation de la maison unifamiliale dans le projet implique les travaux suivants:

Élargissement du passage cocher au rez-de-chaussée pour l'accès à la halle alimentaire et restructuration de l'accès au logement unifamilial.

Restructuration du R-1 pour accueillir les locaux techniques et de services, escalier d'accès au stock et atelier -1.

Façade arrière, démolition d'une pièce en saillie (R+1) côté mitoyen du n°166

Façade arrière, réhausse d'une toiture terrasse (R+1) côté mitoyen du n°162 de 90cm

Reconstruction de la toiture avec modification du profil existant pour un profil mansardé percé de quatre fenêtres sur chaque façade. La hauteur existante du faîte est maintenue.

Remplacement de tous les châssis extérieurs par des châssis à l'identique, conforme aux exigences PEB.

Remplacement du volet sectionnel existant et de la porte d'entrée par une grille en ferronnerie.

Ajout d'un balcon au R+3 en façade arrière: avec une échelle de secours, mise en conformité des balcons existants.

5/ Motivations:

A/ La halle Alimentaire

Programmation:

Considérant que la volonté du projet est de mettre en place un pôle alimentaire regroupant différentes activités atour de cette thématique ; que la demande nous explique que la partie supermarché/épicerie de la halle proposera une offre alimentaire de qualité dans la mouvance de la transition, de l'agroécologie, de la santé et de l'alimentation durable pour les différents publics du quartier, en offrant des produits locaux, bio et/ou équitables, en vrac, à des prix accessibles pour tous et d'intégrer une dynamique collective et participative du lieu ; qu'afin de répondre à un besoin du quartier, cette épicerie se présente comme un one-stop-shop où l'on peut réaliser l'essentiel des achats alimentaires d'un ménage ;



Que le projet ne poursuit pas de but lucratif mais est au service de sa finalité sociale ; que l'équilibre financer repose sur une diversité de stratégie avec une implication bénévole des membres, des achats en grandes quantités pour la réduction des marges, la simplification de l'aménagement, de la vente en vrac, de la formation de stagiaires et de l'insertion avec des ateliers de formations en alimentation durable (conservation, transformation, ...); que le projet souhaite inclure une communication et des actions visant à informer le public divers et variés sur les bienfaits d'une alimentation saine ;

Considérant que le bon fonctionnement d'une épicerie de ce type repose sur des critères différents qu'un magasin classique, avec des espaces conviviaux pour l'implication des membres, des espaces pour les animations, avoir un ratio magasin/stock plus élevé ;

Que l'épicerie est composée d'un espace de vente confortable de 350 m² pour contenir une gamme de produits suffisants, d'un ou plusieurs espace(s) de stockage partagés avec les ateliers pour une superficie totale de 193m² de stockage sec et 120m² de chambres froides, d'un espace de «dépalletisation / déballage» de 63 m² pour réceptionner et déballer les produits avant la mise en rayon ou en stock, d'un espace de bureau de 19 m² pour la gestion administrative de l'opérateur, de sanitaires, d'un espace de vestiaire pour la gestion effectuée par le personnel et les bénévoles, d'une zone de gestion des déchets de 7 m², d'un espace cuisine professionnel partagé de 55m² avec tout le matériel nécessaire pour la transformation des invendus, d'ateliers, et d'un espace polyvalent partagé de 152 m² permettant de réaliser des formations et de la sensibilisation ;

Considérant que la demande nous explique que le concept de cuisine de quartier permet à un groupe de personnes de mutualiser leur temps, leur argent et leurs compétences pour cuisiner ensemble des plats sains et économiques qu'elles rapportent à la maison ; que les cuisines de quartier s'adressent à toutes celles et ceux qui ont le souci d'une alimentation saine, pour elles et leur famille, et qui désirent s'impliquer dans la vie de leur quartier ; que cet outil permet d'agir sur différents aspects du système alimentaire avec l'achat de produits de qualité, locaux et de saison, de sensibiliser au gaspillage ou à la diminution de la viande, et d'analyser des emballages et le lien aux producteurs;

Que ces cuisines de quartier se présentent également comme un instrument de rencontres interculturelles, d'intégration, et de mise à l'emploi, luttant ainsi contre la pauvreté et l'isolement; que les ateliers se donneront pendant la journée ; que c'est par l'intégration d'un outil tel que les «cuisines de quartier» que le projet sera en mesure de capter des publics «non acquis» aux questions de l'alimentation saine et durable et permettra de remplir un rôle essentiel d'outil pédagogique, en répondant à un besoin croissant de formation et d'accompagnement dans ce domaine-là ; que cela offre un lieu où les acteurs du secteur peuvent se fédérer et que le public peut s'approprier ;

Considérant que le projet prévoit 4 ateliers destinés à des activités entrepreneuriales dans le secteur de la transformation alimentaire (un petit atelier de 52 m², un atelier moyen de 78 m² et 2 grands ateliers de 120 m²); que chaque atelier a accès à des zones communes de stockage sec, des zones communes de froid négatif et positif, un espace bureau/cuisine partagé de 25 m², et une zone pour l'élimination des déchets;

Considérant que le projet propose également en location une grande salle polyvalente afin de permettre la tenue de différents types d'évènements (séminaires, stages, formations, répétitions, etc.) pour les différents publics (entrepreneurs, les utilisateurs de la cuisine de quartier, le village partenaire, la commune, les associations de quartiers) ; que cet espace permet d'assurer une ouverture supplémentaire de cet équipement sur le quartier, avec des visées socio-culturelles ; que cette salle polyvalente est composée d'un espace libre avec une capacité d'approximativement 100 personnes debout et 70 personnes assises ; qu'elle est connectée à différents espaces communs (bureaux, sanitaires, local de gestion des déchets) ;

Considérant que la commune conviendra d'une gestion et une exploitation du site par Village Partenaire (alias Centre d'Entreprises de Saint Gilles SCRL); que son objectif social est « de susciter et de favoriser la création et/ou l'encadrement d'entreprises privées implantées sur le territoire de la commune de Saint Gilles, y exerçant leurs activités. Cette incitation aux activité économiques et sociales sur le territoire de la commune pourra se faire de toutes les manières jugées appropriées notamment en organisant les structures nécessaires au développement des entreprises. Elle pourra également stimuler des initiatives propres de sociétés à finalités sociales ou d'économies sociales »;

Que Village Partenaire est subsidié annuellement par Bruxelles Economie Emploi pour soutenir les activités économiques en phase de lancement et pour soutenir la redynamisation économique du quartier via l'hébergement d'entités économiques et via l'accompagnement à la création d'entreprises; qu'ils ont développé une expertise durant ces 10 dernières années en Alimentation durable au travers de multiples projets :

Considérant que la demande mentionne que pour garantir le caractère social et durable du pôle alimentaire, la commune en partenariat avec Village Partenaire procédera à un appel à projet visant une mise à disposition pour le candidat qui respectera les critères souhaités ;

Affectation- conformité au PRAS

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ; que selon la prescription 2.2 du PRAS ,cette zone peut « être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités



productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé ».

Considérant que la demande mentionne dans son annexe 1 que la partie équipement du le projet fait 1980,53m²; que cependant la note explicative mentionne 1757m² de surface totale pour la halle alimentaire au R-1/R0 (p.33) et 1930m² pour « la halle + bureaux » (p.29); qu'ainsi la demande comporte des incohérences concernant la surface totale de cet équipement; qu'il y a lieu de clarifier cette donnée;

Que selon la prescription la générale 0.7.2 du PRAS « Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité » ; qu'ainsi le dépassement des 1000m² dans cette zone est autorisable ;

Que selon la prescription 2.5 du PRAS : « Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

- 1°- seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots
- 2°- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 3°- la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 4°- la continuité du logement est assurée. »

Considérant que le projet propose des activités à un caractère social répondant au besoin du quartier; qu'en conservant la maison de maitre comme unifamiliale pour du logement collectif d'étudiants, le projet permet une continuité du logement sur la parcelle ;

Considérant que la transformation de cet hangar existant en intérieur d'ilot en halle alimentaire durable, solidaire et coopératif, permet à ces activités de s'intégrer dans le cadre environnement urbain, tout en respectant les caractéristique du contexte ;

Considérant que le Glossaire du PRAS définit la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la manière suivante :

« Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques,

les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics ».

Qu'ainsi il découle de cette définition que le critère prépondérant qui subordonne la reconnaissance d'une affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est celui de la destination principale de l'équipement de référence, soit l'accomplissement d'une activité d'intérêt général, au sens de ce qui est utile à la société, dans une optique de proximité à la population ;

Considérant que dans le programme la salle polyvalente, les ateliers de transformation (soutien aux jeunes entrepreneurs mis en œuvre par Village Partenaire) et la cuisine de quartier peuvent raisonnablement être considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Que suite aux explications émises dans la demande (note explicative, rapport d'incidence et annexes), la partie supermarché de la halle peut être considéré comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public, car son activité ne poursuit pas de but lucratif, et prend la forme d'un supermarché/d'une épicerie coopérative à finalité sociale ; qu'en effet le modèle économique mis en place offre la possibilité d'appliquer aux produits une marge inférieure aux pratiques de la distribution ; que l'absence de dividendes et de dépenses marketing et publicitaires permet une réduction des charges financières ; que toutefois, l'équilibre financier de ce type de modèle n'est réalisable qu'en s'appuyant sur une part importante de travail bénévole délivré par des membres de la coopérative ;

Que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il ne résulte pas de la définition, dans le glossaire du PRAS, de la notion commerce que tout « service » doive être considéré comme relevant inéluctablement du commerce ; qu'en effet, des « services » peuvent être prestés dans divers domaines en dehors de tout esprit de lucre qui caractérise le commerce ; Que le critère permettant de distinguer un équipement d'un commerce réside dans la poursuite principale d'un but de lucre ;

Qu'à cet égard, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le PRAS précise d'ailleurs que, s'agissant des équipements, « la promotion de l'intérêt général doit être prépondérante, le but de lucre étant secondaire » ;



Que ces différents éléments permettent de considérer que le projet relève de la promotion de l'intérêt général dans une optique de proximité avec la population ; qu'en poursuivant une mission d'intérêt général, ces infrastructures comprises dans le hangar en intérieur d'îlot peuvent être qualifiées d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Qu'ainsi le projet est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Enjeu Architectural

Considérant que cet hangar situé en intérieur d'ilot possède un potentiel architecturale permettant d'y installer une halle alimentaire ; que sa rénovation permet une meilleure flexibilité d'usage, avec le maintien et le renforcement de sa structure et ses façades ; que ses activités comme la halle marchande, la salle polyvalente et de la cuisine de quartier, qui nécessitent de grands espaces, s'intègrent idéalement dans les grandes portées du rez-de-chaussée ; que les différents espaces de production et les stocks profitent de la densité de la trame structurelle au R-1 ;

Considérant qu'actuellement cet hangar est composé d'un mélange de niveaux et de rampes ; que pour faciliter l'accès du public dans ce bâtiment en intérieur d'ilot, le projet prévoit de clarifier ces niveaux, en démolissant le niveau instable du rez-de-chaussée pour reconstruire une nouvelle dalle pratiquement de plain-pied avec le niveau de la rue Théodore Verhaegen (à environ 60cm plus bas que le niveau actuel), et en démolissant la chape irrégulière au R-1 (hors caves maison et hors cour arrière) pour construire une nouvelle dalle plane performante, isolée thermiquement et acoustiquement, qui relie de plain-pied de la dalle de la cour arrière et celles des caves de la maison; que cette nouvelle dalle permet l'aménagement semi-public des ateliers avec toutes les commodités logistiques et techniques ;

Considérant que sa situation en cœur d'îlot, rend visible la halle par tous les logements qui l'entourent ; qu'actuellement sa toiture et ses annexes sont dans un mauvais état :

Que le traitement de cette toiture est aussi importante que ses façades ; que le projet prévoit ainsi de remplacer la toiture de la halle par une toiture en zinc qui permet, par sa teinte gris clair, d'adoucir l'impact visuel de cette toiture sur le paysage environnant ; que le jeu des verrières allège cette toiture et participe à l'identité et à l'activité de la halle ;

Considérant que les activités de transformation nécessitent souvent une ventilation particulière indépendante du système commun ; qu'ainsi le projet prévoit la construction de quatre cheminées en briques le long des mitoyens, qui sont étudiées pour être compactes et symétriques, et dont leur hauteur s'aligne au faîte adjacent des nefs de la halle; que les cheminées connectent directement à l'extérieur les quatre ateliers du R-1 (emplacements des futures gaines) ; qu'à l'arrière, au-dessus des locaux techniques principaux, une gaine en briques rassemble toutes les conduites de prise et de rejet d'air des groupes de ventilation ; que cette gaine offre une isolation acoustique ; qu'afin d'éviter des nuisances sonores venant des gaines des ateliers, il est nécessaire de prévoir aussi une isolation acoustique dans les 4 cheminées pour les futures gaines qui y seront installées;

Que cette construction de cheminées en briques permet d'éviter un champ de conduites métalliques ressortant en toiture et visible dans tout l'ilot; que l'ensemble de ces cheminées s'intègrent dans l'ensemble du bâtiment de la halle comme une continuité de ses façades, rappelant l'univers industriel des entrepôts de production en briques, les murs mitoyens dans l'îlot, et les autres bâtiments voisins en intérieur d'ilots;

Considérant que le projet prévoit de dégager les deux façades de la halle par la démolition des annexes et des toitures parasitaires qui nuisent à la lecture de la maison et la halle ; que cela permet de dédensifier et d'aérer la parcelle entre les deux entités ; que cela offre deux espaces extérieurs (un parvis devant la halle accessible depuis la rue et une cour arrière plus privée au niveau R-1) ;

Que ce nouveau parvis entre les deux bâtiments renforce la lisibilité de la halle par la mise en valeur de sa façade, perceptible depuis la rue ; que celui-ci accueille une zone logistique avec un emplacement de livraison, une zone de déchargement couverte et une zone pour les déchets de la halle ;

Que l'entrée principale de la halle, intégrée dans le bâtiment, se fait à travers une baie existante au niveau de la petite nef située dans le prolongement de l'entrée cochère ; que cette entrée couverte donne accès directement à un ascenseur ;

Que la cour arrière offre une perspective vers l'extérieur et permet à travers les baies existantes de la façade dégagée un apport de lumière naturelle aux activités productives situées au R-1; qu'un volume est reconstruit dans l'angle de la cour arrière pour accueillir des locaux techniques ;

qu'un jeu d'escalier et de balcon permet un accès aisé depuis la salle polyvalente vers cette cour et offre en même temps une voie d'évacuation par la servitude de passage donnant sur le parking du Square Van Caulaert ;



Considérant que le caractère architectural de la halle est maintenu; que les façades sont rénovées et les châssis remplacés ; que l'ensemble des structures sont aussi rénovées et ponctuellement renforcées pour pallier la faiblesse de certaines poutres ou pour supporter des charges plus importantes comme dans la salle polyvalente ;

Considérant que la petite nef située en face du passage cocher est généreusement éclairée par une série de nouvelles lucarnes ; qu'elle devient le lieu d'accès principal pour le public distribuant les différentes activités de la halle; qu'une grille en ferronnerie de 2,5m de hauteur, avec des accès contrôlés, la sépare de la grande nef ; que cette dernière contient la halle marchande naturellement éclairée par une nouvelle verrière qui se prolonge jusqu'au niveau de la trémie d'un grand escalier sculptural pour en épouser sa forme; que cet apport de lumière naturelle au-dessus de l'escalier principale signale une relation verticale entre les niveaux et éclaire les activités s'y trouvant en dessous ;

Que ce grand escalier principal situé au centre de la halle, accessible depuis la petite nef, donne accès au R-1 à 4 ateliers de transformation alimentaire ; que ce large escalier offre une relation visuelle entre les deux niveaux et donne une vue directe sur les vitrines des ateliers, qui s'organisent au tour de cette trémie ; que cela crée une porosité entre l'espace marchand et l'univers de production, avec ses équipements inox, ses murs revêtus de carrelage blanc et son éclairage industriel mis en scène; qu'ainsi la halle inférieure devient un espace ouvert où s'exposent naturellement les activités et les savoir-faire du pôle de transformation alimentaire ; que la main courante du garde-corps entourant la trémie est volontairement exagérée, pouvant être utilisé comme un support pour inciter les gens à s'y appuyer, lui donnant un statut de balcon au-dessus de la trémie ; que cela permet de créer un lieu de rencontre et une connexion visuelle entre les différentes activités:

Considérant qu'un dédoublement de façade est créé à l'intérieur de la halle marchande servant de fond de décor, de façade intérieure entre deux univers ; qu'il sépare ainsi le volume de la halle marchande isolé et faiblement chauffé du volume chauffé et acoustiquement plus performant de la salle polyvalente et de la cuisine de quartier, situées toutes les deux derrière ; qu'un petit escalier qui s'intègre à travers le nouveau mur distribue une petite pièce en mezzanine utilisée comme lieu de stockage ;

Considérant que les interventions architecturales dans le projet sont ciblées et cherchent à intensifier le caractère public du bâtiment ; que pour faire référence à plusieurs lieux emblématiques et patrimoniaux d'anciennes halles marchandes et de devantures de commerces (anciennes boucheries, boulangeries et fromageries, cafés), une faïence verte foncée est utilisée comme un leitmotiv dans le projet pour recouvrir certains murs de la halle (le mur d'entrée le long du passage cocher, le dédoublement de façade construite à l'intérieur, les murs de la halle inférieure avec les vitrines des ateliers et l'accès aux sanitaires communs) ; que cela permet de créer un appel visuel depuis la rue incitant le public à pénétrer dans la parcelle ; que cette signalétique, s'appuyant sur une sensibilité artistique, se poursuit à l'intérieur de la halle pour indiquer l'espace public et certaines articulations architecturales ; qu'ainsi elle marque l'identité forte au lieu :

Considérant qu'une attention est mise aussi sur un travail de code couleur orange se répétant sur les grilles extérieures et intérieurs, sur les garde-corps, sur la structure de la toiture de la halle et celle du auvent ; que ce jeu de code couleurs orange et vert dans le projet signalise depuis la rue le cheminement de l'espace public jusqu'à l'intérieur de la halle, marquant ainsi les différents espaces dédiés au public ;

Considérant que le long des pilastres structurels massifs en briques, un large couloir de circulation traverse le projet de part en part au niveau R-1; que ce couloir logistique est desservi par trois circulations verticales; que du côté de la maison un escalier de service et d'évacuation le connecte à la cour logistique du parvis; qu'il est utilisé comme accès secondaire lorsque la halle est fermée; qu'un ascenseur, inscrit dans le volume de la halle, est prévu du côté de la cour logistique et permet d'une part un achalandage direct depuis la cour logistique vers les ateliers et les stocks, et d'autre part un accès accompagné pour les PMR au niveau R-1; que l'escalier principal de la halle connecte les lieux de production aux espaces publics du rez-de-chaussée; qu'à l'arrière, ce couloir logistique au R-1 amène sur un espace commun de travail et de convivialité pour les artisans, en contact direct avec la cour arrière;

Que les locaux de stock mutualisés par les ateliers se logent dans les parties les plus sombres du plateau ; que les grands stocks secs et les chambres froides, principalement au service de la halle marchande, se logent sous la cour logistique, au plus près de l'ascenseur ; qu'ils forment également un tampon entre les lieux de production et les caves de la maison :

B/ La maison unifamiliale - colocation pour étudiants

Considérant que le bâtiment avant, reste affecté à du logement (368,9m²) ; que la commune de Saint-Gilles a pour objectif d'y développer du logement à destination des étudiants au travers d'un partenariat avec l'AlS Saint-Gilles et l'AlS Etudiants, en intégrant dans ces logements un ou plusieurs jeunes dits « incasables » accompagnés par le CPAS de Saint-Gilles et le CEMO :

Considérant que selon l'article 2.6° du titre II du RRU, les établissement d'hébergement collectif sont des « locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels



que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université » ; qu'ainsi la Commune de Saint-Gilles étant une personne morale de droit public met à disposition cette maison unifamiliale à des étudiants dans un intérêt public au travers le partenariat des AIS ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation de la maison à rue en conservant ses caractéristiques patrimoniales extérieures et intérieures ; que l'objectif est de conserver l'ensemble des particularités de l'habitation en la gardant comme maison unifamiliale ; qu'au vu de sa superficie, un logement collectif pour étudiants permet de garder, avec une certaine flexibilité et réversibilité, le caractère unifamiliale de cette maison, en laissant ainsi la possibilité un jour d'être de nouveau habitée par une famille sans que ces décors ou volumes aient été altérés ;

Considérant que les deux pièces principales du rez-de-chaussée de la maison sont occupées par les bureaux de gestion et d'accueil de l'équipement collectif de la halle alimentaire ; qu'une nouvelle baie est mise en place vers le passage cocher pour créer en contact visuel direct avec le public ;

Considérant que le passage cocher existant est étroit et profond avec une largeur de 2,53m sur plus de 15m de long ; que cette largeur permet juste le passage de voitures ou de véhicules utilitaires pour des livraisons, mais n'est pas assez large pour permettre une déambulation aisée des différents utilisateurs sur le site en même temps (piétons, cyclistes et véhicules de livraison); qu'afin d'améliorer le confort de cette circulation mixte et d'améliorer la visibilité de la halle depuis la rue, le mur vertical séparant le passage cocher de la maison est démoli afin d'élargir le passage à 3,40m ; que cela est nécessaire au bon fonctionnement de cette halle alimentaire située en intérieur d'ilot qui recevra du public aux différentes heures de la journée selon les activités proposées ;

Qu'afin de conserver le dessin de la façade avec son trumeau séparant la porte d'entrée de l'entrée cochère, l'élargissement n'est réalisé qu'après l'épaisseur de la façade avant; que les pilastres sont renforcés à l'arrière au moyen de colonnes en béton pour assurer leur conservation ; que la porte d'origine est supprimée ; que la porte sectionnelle actuelle et la porte d'entrée sont remplacées par des grilles en ferronnerie de couleur orange, rappelant celles à l'intérieur de la halle :

Considérant que cet élargissement du passage n'est possible que par la démolition de l'entrée de cette maison avec la première volet de son escalier ; qu'ainsi le projet prévoir la restructuration de l'accès au logement en lui donnant accès depuis le parvis de la halle avec un escalier linéaire large de 90cm rejoignant la cage d'escalier existante au niveau R+1:

Que cette opération détruit l'accès et la porte d'entrée de la maison qui possèdent tous deux des caractéristiques patrimoniales et architecturales ; qu'en effet en démolissant ces deux éléments, cette maison perd l'accès de son logement depuis la rue, créant une incohérence et un manque dans la composition de sa façade avant ; qu'il y a lieu de conserver et restaurer la porte d'entrée d'origine et les décorations intérieurs du hall d'entrée ; qu'une solution peut être trouvée afin de conserver ces éléments patrimoniaux tout en permettant le bon fonctionnement de cette halle ; qu'il suffirait de garder la première partie du mur (de droite) de cette entrée jusqu'à l'arcade située au pied de l'escalier existant, tout permettant l'élargissement ce passage cocher sur le reste de sa longueur ; qu'ainsi cette porte d'entrée resterait ouverte, comme la grille du passage cocher, aux heures d'ouvertures de la halle alimentaire et pourrait être utilisée par les piétons en cas de passage de véhicules de livraisons; que cela permet de garder la lecture de cette ancienne entrée de maison dans la façade, de distinguer les différents flux (piétons/vélos/véhicules) tout en permettant de dévier et protéger les piétons lors du passage de véhicules ; qu'ainsi cette entrée marquée par la trace de son ancien hall resterait une circulation « extérieure » du passage ; qu'afin de pouvoir créer une connexion avec le bureau de l'équipement située au RDC une baie peut être percée dans ce mur d'entrée face à l'accès du bureau ;

Considérant que cette modification du passage cocher est une opération lourde avec des reprises en sous-œuvre et des modifications d'axes structurels ; que le projet profite de cette intervention sur le bâtiment pour restructurer les caves afin accueillir les cabines de basse et haute tension nécessaires à la halle alimentaire, ainsi que les divers raccordements.

Considérant que le nouvel escalier longitudinal du rez-de-chaussée permet d'accéder directement au R+1 à la cage d'escalier existante qui est rafraîchie ; qu'au R+2, un nouvel escalier, plus confortable, remplace la circulation existante pour accéder aux combles aménagés ;

Considérant qu'au bel étage du R+1, les volumes et les espace permettent d'y installer les pièces de vie du logement collectif ; que la cuisine et les salles de bains conservent leurs implantations initiales ; que la partie de nuit se développe au R+2 avec trois chambres et au R+3 (nouveaux combles aménagés) avec 4 chambres et un sanitaire ;

Considérant que le volume existant des combles offrent des espaces peu exploitables du fait de sa toiture en pente ; qu'une différence de gabarit existe entre la maison et ses deux voisins mitoyens (R+3) ; que la toiture de la maison nécessite aussi d'être isolée ; que le projet saisi cette opportunité pour modifier la silhouette de la toiture en la démolissant pour la remplacer par une nouvelle toiture de type mansarde, offrant plus de flexibilité d'aménagement intérieur et de fenestration ; que le versant sud, à l'arrière du bâtiment, accueille des panneaux solaires pour une optimisation énergétique du projet ; que la hauteur du faîte existant est maintenue ;



Considérant que les dessins graphiques montrent que la première partie de la toiture est verticale et non inclinée comme un vrai brisis de toiture mansardée ; que cette première partie de toiture est composée de 4 fenêtres de taille identique à celles des chambres du R+2 ; que ces fenêtres sont trop grandes et ne respectent pas la dégression hiérarchique des hauteurs de fenêtre dans la composition d'une façade; qu'ainsi cette modification de toiture avec la hauteur de ses fenêtres s'apparente plus à une rehausse de maison avec un nouvel étage, alourdissant la lecture de cette façade avant ; qu'il y a lieu de revoir la modification de cette toiture en mettant en place un brisis incliné et en réduisant la hauteur des fenêtres :

Considérant qu'en façade arrière, le jeu de volumes et de balcons est maintenu; que pour pouvoir avoir une échappée suffisante, suite à la modification du niveau du rez-de-chaussée, pour la circulation d'une camionnette dans le passage cocher, le projet prévoit de démolir en façade arrière le volume annexé au R+1 situé contre le mitoyen n°166 ; que cette pièce était utilisée comme petite chambre accessible seulement par la terrasse ; que la suppression de ce volume annexé simplifie la lecture de la façade arrière et permet d'agrandir la terrasse; que pour les mêmes raisons de modification de niveau, afin de garantir une échappée convenable à l'escalier de service, il est nécessaire dans le projet de rehausser de 90cm le niveau de la toiture terrasse mitoyenne au voisin n°162 ; que cela permet également d'aligner les niveaux extérieur et intérieur ; que les locaux de rangement vélos et poubelles du logement ainsi que l'escalier de service pour les ateliers de la halle viennent naturellement se loger dans le volume rehaussé;

Considérant qu'actuellement les toitures terrasses au R+1 et au R+2 sont des terrasses/balcons de situation de fait ; qu'elles n'ont pas fait l'objet de permis d'urbanisme dans le passé ; que cette situation de fait est régularisée dans le cadre de la présente demande ; qu'afin d'éviter les vues directes sur la propriété voisine n°162, des bacs de plantes assurent la mise à distance réglementaire de 190cm depuis l'axe mitoyen afin de respecter l'article 7 du titre I du RRU; qu'un balcon complémentaire au R+3 permet d'avoir un accès extérieur depuis les chambres sous combles ; que ces balcons permettent d'offrir des espaces extérieurs de qualité à ce logement qui ne bénéficie pas jardin ; qu'ils profitent d'un ensoleillement idéal orienté sud ;

Considérant que les chambres n°2 et n°3 situées au R+2 dérogent à l'article 10 du titre 2 du RRU concernant l'éclairement naturel des pièces habitables ; que ces chambres ont une surface éclairante de 2,5m² au lieu des 3,8m² requis (19m²/5) ; que leurs baies sont située en façade avant font partie de la composition architecturale de la façade ; que leur modification n'est pas envisageable ; que la chambre n°1 en façade arrière déroge de peu à l'article 10 du titre 2 du RRU avec une surface éclairante de 3,5m² au lieu des 4m² requis (20m²/5) ; que cette dérogation est minime avec une baie déjà existante en façade arrière ; qu'ainsi ces dérogations sont acceptables ;

Que les chambres n°5 et n°7 situées au R+3 possèdent de nouvelles fenêtres en façade avant ; que celles-ci dérogent aussi à l'article 10 du titre 2 du RRU ; que cependant, il y a lieu de réduire la hauteur de ces fenêtres pour une meilleure intégration dans cette façade avant ; que cela accentue la dérogation mais permet de respecter le patrimoine du bien; qu'ainsi ces dérogations seraient acceptables ;

Considérant que les fenêtres des chambres n°4 et n°6 situées en façade arrière au R+3 dérogent de peu à l'article 10 du titre 2 du RRU avec une surface éclairante de 3m² au lieu de 3,2m² pour la chambre n°6 (16,7m²/5) et 3,6m² pour la chambre n°4 (18m²/5) ; que leur dérogation est minime et acceptable;

C/ Environnement, PEB, et acoustique

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie au niveau R-1 afin de temporiser l'arrivée de l'eau de pluie dans le réseau d'égouttage public ; qu'ainsi, les eaux des toitures de la partie halle sont dirigées vers une citerne mixte ayant une capacité de 10.000 litres d'eau de pluie et de 15.000 litres de bassin d'orage (temporisation) ; que cependant ces eaux sont rejetées seulement dans le réseau d'égouttage public ; qu'il y aurait lieu d'intégrer la récupération de ces eaux pluviales dans le projet (exemple : sanitaires halle et maison)

Considérant que le projet prévoit d'améliorer les performances énergétiques par l'isolation de la halle, le remplacement des châssis de la halle et de la maison, et la nouvelle isolation en toiture de la maison :

Considérant que la maison à rue est reprise à l'inventaire du patrimoine ; que celle-ci est entièrement rénovée ; qu'afin de répondre aux exigences en matière de PEB, sans altérer le caractère patrimonial de la façade avant et celui de l'intérieur de la maison, cette maison n'est pas isolée intérieurement, ni extérieurement en façade avant ; qu'en séance l'architecte précise que le projet ne prévoit pas d'isoler la façade arrière mais que cela peut être envisagé par après ; qu'il serait opportun de prévoir l'isolement de cette façade arrière ;

Que cependant le projet prévoit d'améliorer ses performances énergétiques pour les éléments rénovés, remplacés ou nouvellement construits ; que l'ensemble des châssis de la maison sont remplacés par des fenêtres à double vitrage



(selon PEB), en bois laqué gris clair, identique à ceux d'origine pour la façade avant et similaire à la situation existante pour ceux de la façade arrière ;

Considérant que pour la halle, le projet mentionne que toutes les parois neuves ou réisolées et les baies vitrées ou portes neuves en contact avec l'extérieur sont conformes à la PEB;

Considérant que des panneaux photovoltaïques de 3kWc (soit environ 9m2) sont installés sur la toiture arrière de la maison (orientation sud) ; que le projet ne prévoit pas d'en mettre sur la toiture de la halle car celle-ci est visible par tout le voisinage en intérieur d'ilot ; que cependant l'énergie produite par ceux sur la toiture de la maison servira aux fonctions communes de la «Halle alimentaire» (pour les chambres froides collectives et autres installations techniques) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler acoustiquement la halle ; que les murs non portants de séparation entre les ateliers sont en bloc de béton plein pour une meilleure isolation acoustique ; qu'ils sont facilement démontables pour une modularité des lieux ; que les parois de la salle polyvalente sont dédoublées par des contre-cloisons isolantes et acoustiques ; que les murs mitoyens sont dédoublés pour une amélioration acoustique et que la dalle de sol flottante assure une isolation antivibratoire ;

D/ Gestion des déchets

Considérant que la gestion des déchets triés du pôle alimentaire est séparée de la gestion des déchets domestiques du logement ; que pour le pôle alimentaire, une zone déchets de 7m² est prévue dans la cour logistique pouvant accueillir au minimum trois containers de 1000L ; que pour le logement, un local poubelles de 2,8m² est prévu au rez-dechaussée de la maison :

Considérant que la note explicative mentionne que l'objectif pour la halle, est de limiter au maximum les déchets en poussant l'économie circulaire sur le site ; que le projet se voudra exemplaire en termes de gestion des déchets ; que chaque utilisateur devra présenter un plan de gestion des déchets, en amont de leur signature de convention ; qu'en ce sens, chaque entrepreneur des ateliers de transformation et l'exploitant se feront accompagner par le facilitateur Zéro déchet de la région Bruxelles capitale ;

E/ Mobilité - flux piétons, cyclistes et véhicules de livraison

Considérant que le projet incite l'arrivée sur le site par une mobilité douce, à travers la mise en place de 25 emplacements vélos/vélos cargos dans l'espace intérieur de l'entrée de la halle (dans la petite nef) ; que cela correspond à 1vélo/79m²; que les vélos cargos à vocation logistique (livraison) peuvent se garer dans la cour du parvis ; qu'un local vélos sécurisé avec 7 emplacements pour les habitants de la maison (1 emplacement/chambre) est installé au RDC de la maison :

Considérant qu'une zone de livraison est prévue dans la cour logistique entre la maison et la halle ; que son accès se fait par le porche d'entrée de la maison ; que celui-ci présente une hauteur libre de 2,90m minimum et une largeur de 3,40m ; que cette zone de livraison inclut un emplacement de stationnement pour camionnette/véhicule utilitaire de 35m2 et une zone attenante abritée pour le déchargement de 37m2 ; qu'un escalier de service permet un accès direct au stock et ateliers depuis le parvis ; que le recul de l'entrée de la halle facilite les manœuvres d'un petit utilitaire dans cette cour (véhicules à privilégier vu les dimensions de la cour) ; que la note explicative précise que la commune réservera un emplacement de stationnement rue Théodore Verhaegen pour les livraisons faites par des véhicules de plus grande taille ;

Considérant que l'accès au site se fait par la porte et le porche d'entrée de la maison, qu'en journée, le site est ouvert au public avec un accès mutualisé, qu'ainsi le porche et la porte d'entrée peuvent être empruntés par tous les usagers (piétons, cyclistes, vélo cargos et petits utilitaires) ;

Que la note explique que les livraisons par utilitaire se feront de manière ponctuelle, dans des plages horaires clairement définies ; qu'en soirée, en dehors d'évènements publics dans la halle, la grille d'entrée du passage cocher est fermée ; qu'une deuxième grille séparant la zone habitation de la zone halle est également fermée en soirée ; que celle-ci permet de distinguer clairement la zone « halle » de la zone « habitation » ; que les différents lieux restent accessibles par un système de badge localisé sur les différentes grilles ;

Considérant que la note nous informe qu'il n'y a aucune possibilité de faire entrer un véhicule SIAMU dans la cours intermédiaire (2m90 hauteur passage cocher), mais que la distance entre voirie publique et la halle est inférieure à 60m; que ce principe est admis par l'A.R. «Normes de base»;

Qu'un accord de principe pour une servitude de passage est établi entre la Commune de Saint-Gilles et le Foyer Saint-Gillois pour permettre un accès d'évacuation à l'arrière du bâtiment donnant sur le parking du Square Van Caulaert ;

F/Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite



Considérant que la création d'un niveau de plain-pied avec le niveau à rue constitue un domaine public aisément accessible aux PMR, avec une faible pente de 1,75% entre le passage cocher et le parvis; que les espaces sont grands et offrent des largeurs spacieuses pour la déambulation ; que les accès sont clairs et implantés sur les axes de circulation, avec un ascenseur permettant aux PMR d'accéder au niveau R-1 de la halle ; que chaque niveau de la halle est équipé d'un sanitaire PMR ;

Considérant que Accès And Go a remis un avis contenant des remarques sur un WC PMR non conforme situé au R-1 et sur certaines conditions à respecter sur l'escalier ; qu'il y a lieu de se conformer à ces normes ou de solliciter des dérogations ;

G/ Généralités

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre aux besoins du quartier, de s'y implanter en réutilisant l'existant et les caractéristiques du contexte, et en développant un équipement avec des attentions à caractère social; qu'il tend à privilégier une polyvalence et une flexibilité dans son programme afin d'offrir des espaces qualitatifs, facilement reconvertibles, et en proposant un projet à échelle humaine ressenti comme un lieu de convivialité et de partage ;

Considérant que le site est situé en zone EDRLR et dans la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ; que ces périmètres d'intervention prioritaires visent entre-autres à lutter contre les immeubles abandonnés ou inoccupés, à reconstruire des immeubles insalubres ou inadaptés, à valoriser les façades et les intérieurs d'îlot fortement dégradées, et à porter les actions et opérations garantissant le développement d'espaces verts et la qualité de vie des quartiers ; qu'ainsi en réadaptant ce hangar pour lui trouver une nouvelle affectation avec des activités ouvertes au public, et en rénovant la maison située à l'inventaire, ce projet va dans le sens de ces objectifs ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS ;

Considérant que ce qu'il précédent, le projet s'intègre dans son contexte urbain et répond au bon aménagement des lieux ; que les dérogations à l'article 10 du titre 2 du RRU sont acceptables ;

Avis Favorable à condition de :

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 19/08/22 ;
- Se conformer à l'avis de Astrid du 28/06/22;
- Répondre à l'avis Accès And Go du 18/07/22 ou solliciter des dérogations ;
- Revoir la modification de la toiture de la maison en façade avant, en mettant en place un brisis incliné et en réduisant la hauteur des 4 fenêtres, au vu d'une meilleure intégration par rapport à l'immeuble existant:
- Fournir un reportage photos complet des différents éléments de décors à conserver ;
- Conserver et restaurer la porte d'entrée d'origine de la maison ;
- Etudier la possibilité de maintenir la première partie du couloir du hall d'entrée de la maison, avec son mur de droite et ses décors intérieurs jusqu'à l'arcade des colonnes ;
- Vérifier et indiquer la surface totale de l'équipement dans le projet. Corriger l'annexe 1 si nécessaire ;
- Prévoir une isolation acoustique dans les 4 cheminées pour les futures gaines qui y seront installées;

Bruxelles Environnement:

- Tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale dans le projet;
- Préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans ;

COMMUNE: Abstention