



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 27 septembre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 27 september 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche & 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	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-344 : Etendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol avec travaux structurels et création d'une cour anglaise / Uitbreiding van de woning op de gelijkvloerse verdieping tot het grootste deel van de kelderverdieping met structurele werken en de aanleg van een Engelse binnenplaats : Rue Saint-Bernard 123</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Corentin et Florence Rosé-Mullier</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-349 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, wijziging van het volume en de voorgevel en inrichting van een balcon : Avenue Henri Jaspard 125</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Lars Svane</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-261 : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Mérode 205</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Aquilino de Manuel Carmona</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-78 : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant et du hangar du bâtiment arrière, modifier le volume et les façades, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciale bestemming van de begane grond van het voorgebouw en van de opslagplaats van het achtergebouw, het wijziging van het volume en de gevels, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Avenue Fonsny 125</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Salvatore Licata</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-96 : modifier le nombre et la répartition des logements, créer une terrasse arrière et transformer partiellement la façade avant / wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, inrichting van een terras aan de achterkant en gedeeltelijke wijziging van van de voorgevel : Rue Antoine Bréart 96</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Michel Dauby</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-115 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het terrein reliëf : Rue Saint-Bernard 67</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Isabelle Verhauwen</p>
Point 8. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-111 : changer l'utilisation du café au rez-de-chaussée et la destination du logement au 1er étage en snack, placer une hotte non domestique, modifier les façades et couvrir la cour / de verandering van het commerciel gebruik van de begane grond en van de bestemming van de woning van de eerste verdieping tot woning, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, het wijziging van de gevels en de bedekking van de binnenplaats : Avenue de la Porte de Hal 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : FONTAINAS EXPRESS - S.P.R.L. (OZER)</p>
Point 9. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-124 : modifier le volume et la façade du restaurant au rez-de-chaussée, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse et une mezzanine pour le logement du 1er étage / het wijzigen van het volume en de voorgevel van het restaurant op de begane grond, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en de inrichting van een terras en van een mezzanine voor de woning van de eerste verdieping : Rue Berckmans 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DEPHE & Co - S.P.R.L.</p>



<p>Point 10. 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-112 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue du Céleri 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Francine De Waersegger</p>
<p>Point 11. 15:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-187 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel : Rue de l'Hôtel des Monnaies 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Slavco Milcev 12/10/2021</p>
<p>Point 12. 16:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-72 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, de inrichting van een balkon en de uitvoering van structurele werken : Rue Fontainas 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Hamza Messaoudi</p>
<p>Point 13. 16:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-2 : changer l'utilisation du commerce, la destination de l'atelier et des annexes en restaurant, modifier les aménagements intérieurs et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de handel, de bestemming van het atelier en de bijgebouwen naar restaurant, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het plaatsen van een afzuigkap : Avenue Jean Volders 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Laurent Barisebboubi</p>
<p>Point 14. 16:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-118 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes / het wijzigen van de bestemming van de handelspand (restaurant) naar bureau (mutualiteit kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van uithangborden : Chaussée de Waterloo 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Partenamut - A.S.B.L. 30/08/2022</p>
<p>Point 15. 17:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-11 : Rénover partiellement les façades et les toitures de l'ancienne maison communale. / Gedeeltelijke renovatie van de gevels en daken van het oude gemeenschapshuis. : Parvis Saint-Gilles 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles 30/08/2022</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-344** : Etendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol avec travaux structurels et création d'une cour anglaise / Uitbreiding van de woning op de gelijkvloerse verdieping tot het grootste deel van de kelder verdieping met structurele werken en de aanleg van een Engelse binnenplaats
Rue Saint-Bernard 123

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Corentin Rosé et Madame Florence Mullier
 N° dossier : PU2021-344 / 13/AFD/1826888

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage (1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 2 logements de 2 chambres au 1^{er} et au 2^e étage), des caves au sous-sol et des mansardes/grenier dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-251) portant sur l'extension du logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol, que ce permis a été refusé (notification en date du 18/11/2020) ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol avec travaux structurels et création d'une cour anglaise et plus précisément :

- Démolition/reconstruction de la dalle de sol, suppression de murs porteurs et création d'un escalier intérieur pour lier une partie du sous-sol au rez-de-chaussée ;
- Aménager une cour anglaise avec création d'un escalier vers le jardin ;
- Construction d'une terrasse au rez-de-chaussée arrière vers le jardin ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2022 (favorable sous conditions) ;



Considérant que la démolition/reconstruction de la dalle de sol permet le maintien d'une hauteur sous plafond suffisante (2m56) pour ne pas déroger à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ouverture de la baie au sous/sol en façade arrière permet un éclairage naturel largement suffisant pour la nouvelle chambre créée ;

Considérant que l'aménagement d'un escalier dans la pièce centrale vers le sous-sol n'entrave pas les éléments de décor intérieur et permet un certain gain de superficie pour le logement existant du rez-de-chaussée transformé en logement en duplex ;

Considérant que la salle de bains pour ce logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ne présente pas de double porte et engendre une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (portes manquantes au niveau du wc) ;

Considérant que le projet implique la privatisation de la majorité des caves au sous-sol, que le maintien d'un local commun de rangement (vélos-poussettes) est indispensable pour un immeuble composé de 3 logements ;

Considérant que l'aménagement d'un local vélos/poussettes dans la pièce avant du sous-sol répondrait à cet impératif ;

Considérant en outre que l'accès depuis le hall commun vers le local vélos/poussettes n'est plus possible et privatise celui-ci, ce qui n'est pas l'objectif de l'article 17 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cave n°1 indique la présence des compteurs de gaz dans celle-ci, que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit d'une cave commune ;

Considérant que la modification du relief du sol depuis le front bâti arrière au niveau du sous-sol permet une plus grande ouverture et respiration vers le jardin ;

Considérant que cette modification est prévue selon un aménagement de paliers végétalisés successifs (évitant toute dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme), intégrés à un escalier permettant l'accès au jardin depuis la chambre ;

Considérant qu'une reprise en sous-œuvre du mur mitoyen de droite (n°67 rue du Mont-Blanc) sera peut-être nécessaire, et devra dès lors être réalisée en accord avec les propriétaires voisins du n°67 rue du Mont-Blanc ;

Considérant que la création de la terrasse prévue depuis la sortie de la nouvelle cuisine arrière du rez-de-chaussée et s'agrandissant vers le jardin entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est due à la situation particulière, à la volonté d'apporter un maximum d'éclairage pour la chambre située en sous-sol et afin de réaliser une connexion plus importante entre le jardin et les espaces de vie, locaux habitables dont la chambre ;

Considérant de plus que la terrasse est de petites dimensions et permet d'installer une petite table liée à la cuisine ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière en façade arrière déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, que les photos laissent apparaître un remplacement malheureux de la porte d'entrée et des châssis en PVC, qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries s'inspirant des caractéristiques d'origine plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la note explicative indique que les châssis seront remplacés conformément à la situation de droit ;

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

- Prévoir un sas wc au niveau du rez-de-chaussée pour ne pas déroger à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Aménager un espace de rangement commun dans la pièce à rue au sous-sol et accessible exclusivement par les communs ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-349** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, wijziging van het volume en de voorgevel en inrichting van een balkon
Avenue Henri Jaspar 125

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Lars Svane
 N° dossier : PU2021-349 / 13/AFD/1827222

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription 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)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-53) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume, modifier la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que le demandeur avait initialement demandé la division de la maison unifamiliale en 4 logements : un logement d'une chambre en duplex rez-de-chaussée / sous-sol, un logement de deux chambres au 1^{er} étage et entresol, un logement d'une chambre au 2^e étage et un logement d'une chambre dans les combles) avec création de lucarnes avant et arrière et aménagement d'une terrasse au 2^e étage, que la commission de concertation du 23/11/2010 et le fonctionnaire délégué (avis du 31/01/2011) ont émis un avis favorable à condition de :

- *maintenir la corniche en façade avant et réaliser les lucarnes au-dessus de celle-ci ;*
- *supprimer la terrasse du 3^e étage (toutefois un petit balcon filant pourrait être accepté (rehausse mitoyenne limitée à 70cm de profondeur));*
- *ne pas obturer les impostes des châssis ;*
- *maintenir une citerne de récupération des eaux de pluie ;*
- *n'aménager que 3 logements dans l'immeuble, strictement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et maintenir les 3 pièces en enfilade (1^{er} et 2^e étages) sans élargissement des baies séparant les pièces ;*
- *supprimer les pièces de vie en cave, pas de chambre ni de salle de bains ;*
- *conserver les éléments de décors intérieurs (moultures, portes,...) ;*

Considérant que suite au dépôt de plans modificatifs en application de l'article 191 qui répondaient aux conditions susmentionnées, le permis a été délivré aux conditions suivantes et notifié en date du 23/10/2012 :

- *ne pas réaliser de terrasse ou de balcon au 3^e étage (combles) ;*
- *ne pas obturer les impostes des châssis ;*
- *maintenir une citerne de récupération des eaux de pluies (de minimum 3.000 l) ;*
- *conserver les éléments de décors intérieurs (moultures, portes) ;*
- *respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et ne pas aménager de chambre au niveau de la mezzanine dans les combles ;*



Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 3 logements (un appartement d'une chambre en duplex au rez-de-chaussée et partie arrière du sous-sol, un appartement d'une chambre au 1^{er} étage avec entresol et un appartement de deux chambres en duplex aux 2^e étage et combles ;

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, qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 26/03/2018 pour la modification du nombre et de la répartition des logements (4 logements réalisés), l'aménagement du sous-sol arrière en pièces de vie, le non-maintien des pièces en enfilade aux 1^{er} et 2^eme étages et la construction d'un balcon en façade arrière au 3^e étage ;

Considérant que, suite à cette visite, une demande de permis d'urbanisme (PU2017-77) a été introduite afin de régulariser les travaux réalisés, que celle-ci a fait l'objet d'un refus notifié en date du 4/07/2019 ;

Considérant que, suite à ce refus, une demande de permis d'urbanisme (PU2019-313) a été introduite à nouveau afin de régulariser certains des travaux réalisés et à modifier le nombre et la répartition des logements et plus précisément :

- diviser le duplex des 2^e étage et combles en deux logements ;
- aménager une deuxième chambre à la place du bureau à l'entresol pour le logement du 1^{er} étage ;
- réaliser des travaux structurels intérieurs : élargissement des baies dans les murs porteurs au 1^{er} et au 2^e étage, abaissement du plancher de la pièce arrière au 2^e étage, abaissement du plancher de la mezzanine dans les combles, construction d'une estrade dans la cuisine sous combles ;

Considérant que celle-ci a également fait l'objet d'un refus notifié en date du 28/09/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade et plus précisément :

- diviser le duplex des 2^e étage et combles en deux logements ;
- aménager 2 chambres et une salle-de-bain au sous-sol en lieu et place des bureaux du logement inférieur ;
- aménager une deuxième chambre à la place du bureau à l'entresol pour le logement du 1^{er} étage ;
- agrandir la lucarne en versant arrière ;
- modifier les châssis de la façade avant ;
- descendre la dalle de la mezzanine sous combles de 25cm ;
- modifier la configuration de escalier extérieur du logement inférieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la demande PU2019-313, l'ensemble des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme a été supprimé, que l'habitabilité des logements s'en voit améliorée ;

Considérant également qu'il est prévu de conserver la citerne et de créer un caniveau dans la cour anglaise, que ces informations étaient manquantes dans les demandes précédentes ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC de ton gris foncé accordés par le PU2010-53 par des châssis en bois de teinte bleue, que ces modifications sont de nature à revaloriser la façade, que celle-ci présente un intérêt patrimonial non négligeable ;

Considérant toutefois la différence entre les hauteurs des impostes du 2^e étage, qu'il y aurait lieu de retrouver un alignement, que les châssis ne présentent également pas de double cadre dans leur imposte ;

Considérant qu'il est prévu de cloisonner la pièce arrière au 1^{er} étage afin de créer un hall de huit donnant accès à la chambre de l'entresol sans devoir passer par la chambre principale et de créer un sas au 2^e étage permettant l'accès à la salle de bain sans devoir passer par la chambre, que le permis PU2010-53 avait été octroyé notamment à condition de maintenir les 3 pièces en enfilade (1^{er} et 2^e étages) afin de préserver le caractère traversant des pièces d'origine et les éléments de décors des plafonds ;

Considérant que la conservation des décors n'est pas représentée en plan, que les cloisonnements y portent atteinte de même qu'aux qualités spatiales des locaux ;

Considérant également que les objections soulevées par la demande de 2010 concernant l'aménagement de pièces de vie au sous-sol sont toujours d'actualité, que la présente demande prévoit d'y aménager deux chambres ;



Considérant que le bien se situe à proximité immédiate d'une zone de aléas élevés d'inondation en cas de forte pluie et que les chambres présentent également un dégagement visuel insuffisant et un enclavement accentué par la présence du balcon au rez-de-chaussée ;

Considérant que le sous-sol, compte tenu du risque d'inondation en cas de fortes pluies et dans l'état proposé, ne se prête pas à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant qu'il est prévu d'agrandir l'espace sous combles par rapport au PU2019-313 afin d'y aménager une chambre conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que bien que les dérogations aux normes d'habitabilité aient été supprimées, les objections soulevées lors de l'instruction du PU2010-53 restent toujours valables, le projet proposant toujours une densification excessive de l'immeuble, contraire 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 (majorité de logements de 1 chambre compte tenu de l'inadéquation des chambres en sous-sol) ;

Considérant que la condition formulée lors de l'instruction du PU2010-53 concernant le fait de limiter le nombre de logements au sein de l'immeuble à 3 unités reste d'actualité, qu'aucune modification substantielle du projet ne permet de la lever ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications demandées ne sont pas acceptables, que l'avis sur la demande ne peut être infléchi par le poids du fait accompli ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-261** : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Mérode 205

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Aquilino de Manuel Carmona
 N° dossier : PU2021-261 / 13/AFD/1800002

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien est repris 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 (atelier de couture) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 20/08/2021 pour le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements et le non-respect des normes d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements
- Supprimer l'atelier de couture du rez-de-chaussée pour y aménager un souplex
- Modifier les cloisonnements intérieurs
- Créer un escalier secondaire privé pour le souplex
- Créer une lucarne en façade arrière
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/07/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle étroite (5m83 de large) et peu profonde située à l'angle d'un îlot fortement construit, et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière ;



Considérant qu'en situation de droit la rez-de-chaussée est affecté au commerce, que le permis de 1926 prévoyait la création d'une annexe dédiée à un atelier de couture attenante au commerce ainsi qu'un WC sous réserve de rétablir la cour aux dimensions réglementaires le jour où cessera cette affectation ;

Considérant que la demande vise à supprimer le commerce du rez-de-chaussée pour y faire du logement, que ce changement de destination implique donc la suppression des volumes d'annexe ;

Considérant qu'il conviendrait dès-lors de désenclaver la parcelle et de rétablir une zone de cour/zone de pleine terre afin de rencontrer la politique de dédensification des intérieurs d'îlots et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est difficilement envisageable ;

Considérant qu'en lieu et place du commerce un studio est aménagé au bel étage, qu'il se prolonge au sous-sol afin d'y aménager un espace dressing et une salle de bain, que le dressing ne peut en aucun cas être investi par un local habitable dès lors qu'il présente une hauteur sous plafond largement inférieure aux 2,50 m imposés par le Titre II du Règlement d'Urbanisme ;

Considérant que cette prolongation du logement au sous-sol nécessite le placement d'un escalier secondaire privé dans la pièce avant du bel étage ;

Considérant que la privatisation du sous-sol est totale et qu'aucune cave privative n'est prévue pour les logements ;

Considérant que 2 studios prennent également place au 1^{er} et au 2^e étage, que le studio du 2^e étage bénéficie d'un accès aux combles, que les combles sont vouées à être un local de rangement et qu'aucune chambre ou autre local habitable ne peut y être aménagé ;

Considérant que les 3 studios présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le studio du 2^e étage présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,47m) ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques (aucun logement conforme) et considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant, en outre, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le demandeur fournit des éléments tendant à démontrer l'ancienneté de la division, que toutefois ces éléments sont peu probants et que la division de l'immeuble engendrait des dérogations à la réglementation de l'époque et dès lors celle-ci était soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant en outre la typologie de l'immeuble à 1 étage plus toiture, parfaitement adaptée à un logement unifamilial ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'une lucarne en façade arrière, que cette dernière est conforme à l'article 6 (toiture) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle n'a pas d'impact sensible sur le voisinage ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications malheureuses appauvrissant son expression (peinture du soubassement en pierre bleue, remplacement des châssis sans double cadre dans les impostes et sans cintrage, remplacement de la porte d'origine par un panneau plein non mouluré) ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants enserrant des panneaux moulurés) ;

Considérant en outre que les matériaux des châssis (pvc) ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent 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 ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-78** : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant et du hangar du bâtiment arrière, modifier le volume et les façades, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond van het voorgebouw en van de opslagplaats van het achtergebouw, het wijziging van het volume en de gevels, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken
Avenue Fonsny 125

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Salvatore Licata
 N° dossier : PU2022-78 / 13/AFD/1836417

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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 l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages dans le bâtiment avant, hangar dans le bâtiment arrière ;

Vu les courriers de signalement de la commune du 11/05/2021 et du 03/11/2021 pour des aménagements non conformes à la dernière situation légale (dont entre autres modification de façade, changement de destination du rez-de-chaussée (logement) et du bâtiment arrière (2 logements), modifications de volume, aménagement de terrasses, évacuation de chaudières, travaux structurels...);

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant et du hangar du bâtiment arrière, modifier le volume et les façades, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager 3 logements dans le bâtiment avant dont :
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 3 chambres et un bureau aux 2^e et 3^e étages et mezzanine ;
- Aménager 1 logement de 2 chambres dans le bâtiment arrière ;
- Mettre en conformité l'extension de volume déjà réalisée au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe sur toute la largeur du bâtiment avant du 1^{er} au 2^e étage ;
- Mettre en conformité la construction d'une lucarne réalisée dans le versant arrière du bâtiment avant ;
- Mettre en conformité la rehausse du bâtiment arrière d'un étage ;



- Isoler les toitures du bâtiment avant et arrière par l'extérieur ;
- Modifier les baies du rez-de-chaussée et remplacer les menuiseries de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division est envisageable sur le principe ;

Considérant que les typologies proposées pour les logements sont majoritairement des appartements de grande taille (1 logement de 3 chambres, 2 logements de 2 chambres et 1 logement de 1 chambre), répondant de la sorte 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant en effet que le logement aménagé au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour son séjour et une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du même titre pour sa chambre ;

Considérant que l'annexe contenant la chambre, bien que conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, supprime le caractère traversant des pièces existantes, que les uniques vues et possibilités de ventilation du séjour se font en façade avant, que celle-ci donne sur une artère à la circulation très dense (circulation automobile, plusieurs lignes de trams et bus, voie ferrée...), que cet aménagement est peu qualitatif ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'un logement indépendant, qu'il y aurait lieu soit d'y maintenir une surface commerciale, soit de lier cet étage au 1^{er} étage afin de créer un seul grand logement ;

Considérant que la construction d'une annexe du 1^{er} au 2^e étage sur toute la largeur de la façade permet d'aménager des chambres relativement généreuses à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ladite annexe ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond et le plus haut, que la rehausse mitoyenne qu'elle nécessite côté gauche donne sur les toitures des hangars voisins et ne présente dès lors que peu d'impact sur cette propriété ;

Considérant également que les annexes infractionnelles du bâtiment arrière et une partie de celles du rez-de-chaussée sont démolies, que la construction de la nouvelle annexe permet de rationaliser l'expression de la façade arrière ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs, le cloisonnement de la pièce centrale aux 1^{er} et 2^e étages est envisageable et permet d'y aménager les pièces d'eau de chacun des logements ;

Considérant que le séjour du 1^{er} étage présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime, découle de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que le logement de 3 chambres aménagé aux étages supérieurs propose des pièces de vie aux superficies généreuses et un séjour lumineux, que le séjour présente toutefois une hauteur sous plafond insuffisante nuisant à sa bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de retrouver les 2,50m requis par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un bureau est aménagé en mezzanine, que cet étage présente une hauteur sous plafond insuffisante ne se prêtant pas à une pièce de vie, qu'il y aurait lieu de n'y prévoir qu'un local de rangement accessoire ;

Considérant que la terrasse, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à une distance de 1,90m des deux limites mitoyennes et ne nécessite dès lors pas de rehausses, que celle-ci permet au logement de grande taille de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que la lucarne y donnant accès présente une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas, que celui-ci peut toutefois être considéré comme anormalement bas par rapport à la continuité des maisons mitoyennes, que la lucarne ne dépasse pas de plus de 2m le profil mitoyen le plus haut et est dès lors acceptable ;

Considérant que les augmentations de la volumétrie bâtie devraient s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, que l'aménagement de toitures vertes sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et pour les zones de retrait de la terrasse au 3^e étage serait bienvenu ;



Considérant la situation du bien en zone d'aléa élevé d'inondation en cas de fortes pluies (nombreux signalements d'inondation des sous-sols lors d'épisodes de fortes pluies), que la chambre 1 aménagée dans le bâtiment arrière se situe en contrebas de la parcelle, que le risque d'inondation y est dès lors important ;

Considérant l'absence d'information sur la hauteur de raccordement au collecteur, que la distance entre le bâtiment arrière et le collecteur pourrait s'avérer problématique (respect des pentes, nécessité de raccordement dans le tiers supérieur du collecteur) ;

Considérant que ce niveau ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie et que seuls des locaux non habitables accessoires au logement pourraient y être aménagés ;

Considérant que la distance existante entre les deux bâtiments permet l'aménagement d'un logement indépendant dans le bâtiment arrière sans porter atteinte à l'intimité des logements, que les aménagements proposés sont rationnels et globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II ;

Considérant que la rehausse du bâtiment arrière, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme semble très ancienne, comme en témoignent les vues aériennes de 1953, qu'une partie de la toiture est démolie afin de diminuer lesdites dérogations ;

Considérant que l'isolation des toitures des deux bâtiments permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques des immeubles et est opportune ;

Considérant que la façade avant a subi de nombreuses et regrettables modifications (suppression de la devanture du café au rez-de-chaussée, réduction de la taille des baies aux étages, placement d'une évacuation de chaudière au 1^{er} étage et dans le mur mitoyen au 2^e étage) ;

Considérant que le projet propose de restituer des baies d'origine aux étages, de recréer deux baies alignées à ces dernières avec allèges pleines au rez-de-chaussée et d'y placer des menuiseries en bois gris foncé respectant les caractéristiques d'origine, que ces modifications sont de nature à revaloriser l'expression architecturale de la façade et sont bienvenues ;

Considérant toutefois que la proportion de la baie de la porte d'entrée semble anormalement étroite, qu'il y aurait lieu de rectifier sa représentation conformément à la réalité ;

Considérant également que l'évacuation de la chaudière dans le mitoyen semble conservée, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'ensemble des chaudières et leur évacuation ;

Considérant enfin l'absence de précision concernant l'ouverture dans le calepinage de la pierre bleue du soubassement, qu'il y a lieu de retrouver une continuité ;

Considérant que le projet vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de procéder aux travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais, en application de l'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 de logement indépendant au rez-de-chaussée et soit y maintenir un commerce ou une autre destination, soit lier ce niveau au 1^{er} étage ;**
- **Prévoir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour le séjour au 2^e étage ;**
- **Rectifier la représentation de la baie de la porte d'entrée conformément à la réalité et supprimer l'ouverture dans le soubassement en pierre bleue ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'ensemble des chaudières et leur évacuation ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie au rez-de-jardin du bâtiment arrière et n'y prévoir que des locaux non habitables accessoires au logement ;**
- **Prévoir des toitures végétalisées sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et pour les zones de retrait de la terrasse au 3^e étage ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-96** : modifier le nombre et la répartition des logements, créer un terrasse arrière et transformer partiellement la façade avant / wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, inrichting van een terras aan de achterkant en gedeeltelijke wijziging van van de voorgevel
Rue Antoine Bréart 96

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michel Dauby
 N° dossier : PU2022-96 / 13/AFD/1838737

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, 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 à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : Avenue Jef Lambeaux 25, maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse

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.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 25 rue Jef Lambeaux ;

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 présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, créer un terrasse arrière et transformer partiellement la façade avant et plus précisément :

- Créer un logement en duplex de 2 chambres au sous-sol/rez-de-chaussée, un logement de 2 chambres au 1^{er} étage et un logement en duplex de 2 chambres au 2^e étage et dans les combles ;
- Ajouter un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Aménager des balcons en façade arrière et une terrasse arrière au 2^e étage ;
- Transformer la façade avant, (absence des volutes au niveau de l'encadrement de la baie supérieure et élargissement de celle-ci, modification de certains châssis : proportions, reliefs, matériaux et absence de denticules) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la division en 3 logements (sans mixité de type de logements) permet de rencontrer sur le principe la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, mais au détriment des normes d'habitabilité, du bon aménagement des lieux et de la densité (excessive par rapport au gabarit de la maison) ;

Considérant en effet les nombreuses dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme :



- Article 3 : cuisine du rez-de-chaussée, 2^e chambre au 1^{er} étage, séjour et cuisine au 2^e étage ;
- Article 10 : séjour au 1^{er} étage, séjour au 2^e étage et 2^e chambre dans les combles ;

Considérant que les aménagements proposés (cloisonnement au rez-de-chaussée et ajout d'un escalier, accès par la chambre principale pour accéder à la chambre secondaire et traversée du séjour et de la cuisine pour accéder aux sanitaires au 1^{er} étage, conflit de portes d'accès pour le dernier logement et vers les pièces du 2^e étage) montrent un manque d'homogénéité et une certaine incohérence ;

Considérant également que l'ajout de l'escalier en colimaçon (proposé dans la pièce centrale) pour annexer une partie des sous-sols au rez-de-chaussée perturbe et nuit à la viabilité du séjour ;

Considérant que cette annexion importante supprime aussi les locaux de rangements pour les logements proposés (présence d'une seule cave privative pour 3 logements) ;

Considérant accessoirement que le plan du rez-de-chaussée ne montre pas de wc dans la salle de bains ;

Considérant également que les éléments joints au dossier : facture du tapissier, baux, historiques Sibelga et Vivaqua et historique de la population, sont imprécis et de façon générale peu probants ;

Considérant que les balcons existants du rez-de-chaussée (avec déplacement de l'escalier) et du 1^{er} étage, de même que la terrasse au 2^e étage offrent un espace extérieur à chacun de ces niveaux, mais engendre néanmoins des vues préjudiciables (pour le voisin de droite) au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que malgré la remarque indiquée dans la note explicative (avril 2022) concernant la façade : « La façade à rue est également remise en pristin état et conserve l'intérêt patrimonial d'origine », celle-ci montre en situation projetée les modifications précitées, et implique donc des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné (non sollicitées) ;

Considérant que pour les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée/bel étage existants paraissent d'origine, avec une proportion d'imposte pour le châssis du sous-sol plus harmonieuse que celle dessinée en 1899 ;

Considérant que l'élargissement de la grande baie dans les combles à la Mansart semble dater de la construction ;

Considérant par contre que les châssis existants des étages et en situation projetée ne respectent pas les caractéristiques d'origine (division tripartite au 1^{er} étage non conforme à l'origine, matériau) ;

Considérant en conclusion que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle, que la situation proposée ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ni les caractéristiques d'origine pour la façade, qu'il y aura lieu dès lors d'introduire un permis rencontrant les différentes remarques soulevées dans le présent avis et proposant maximum 2 logements ;

Considérant que le demandeur apporte des éléments de preuve tendant à démontrer l'existence de 4 logements avant 2000 mais que les aménagements dérogent au règlement d'urbanisme de l'époque (hauteur sous plafond) et n'étaient pas dispensés de permis, que dès lors ces aménagements ne peuvent pas être entérinés ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-115** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het terrein reliëf

Rue Saint-Bernard 67

Demandeur / Aanvrager : Madame Isabelle Verhauwen

N° dossier : PU2022-115 / 13/AFD/1841464

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription 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)
 application de l'art. 207 §1.a14 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-3/22 dressé le 10/01/22 pour :

- La mise en œuvre de travaux de nature structurelle, nécessitant la solution de problèmes de stabilité ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume et le relief du terrain et plus précisément :

- Ouvrir une nouvelle baie au sous-sol et élargir les baies pour le bureau et la cour anglaise au sous-sol ;
- Déplacer la baie pour entrer au séjour, élargir la baie pour la cuisine et la sortie au jardin ;
- Construire une lucarne en versant arrière (régularisation) ;
- Création d'une cour anglaise pour le bureau au sous-sol ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Considérant que la demande (maison unifamiliale) est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant qu'en séance, il apparaît qu'il s'agirait en fait d'un logement collectif de type colocation, que ce dernier ne serait alors pas dispensé de l'avis du SIAMU ;

Considérant que dans cette hypothèse, la demande devrait être reformulée et qu'un nouveau dossier devrait être introduit ;



Considérant que les modifications structurelles intérieures visent principalement à ouvrir ou élargir des baies intérieures dans la maison, que ces dernières améliorent l'habitabilité au sein du logement unifamilial en optimisant la spatialité et offrant des espaces ouverts, notamment au niveau du séjour ;

Considérant que la création d'une cour anglaise au niveau du jardin permet de rendre l'espace en sous-sol habitable car elle améliore l'apport en lumière naturelle à cette pièce destinée à devenir un bureau pour la maison ;

Considérant que pour l'aménagement de la cour anglaise, la citerne de récupération des eaux de pluie a été supprimée et que cet acte est dommageable en terme de gestion des eaux de pluviales ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise son intention de remettre une citerne mais que celle-ci n'est pas dessinée sur les plans ;

Considérant que la chambre arrière du 2^e étage déroge à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme mais que néanmoins cette dérogation reste acceptable car la fonction de la pièce reste identique à la dernière situation légale du bien (PU 1884) et que la baie en façade arrière n'est pas modifiée ;

Considérant que la multiplication des espaces sanitaires (un espace attenant à chaque chambre) ne se justifie pas pour une maison unifamiliale, que des salles de bains à usage familial doivent être maintenues ;

Considérant que ces espaces sanitaires portent atteinte aux qualités spatiales des pièces et à leur décors intérieurs (moultures) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison présentant un intérêt patrimonial (ensemble de maisons reprises à l'inventaire scientifique), que le reportage photos (bien que lacunaire) laisse apparaître des décors intérieurs qu'il y a lieu de préserver (moultures) ;

Considérant effectivement le manque d'information sur l'ensemble des décors intérieurs (manteaux de cheminée, menuiseries, planchers...) ;

Considérant que le bureau sous les combles déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante car inférieure à 2,3m pour plus de 50% de sa superficie et que par conséquent cet espace ne peut être destiné à abriter une pièce habitable comme un bureau et qu'une fonction de rangement/grenier y serait plus appropriée ;

Considérant que la volonté de créer ce bureau sous les combles engendre également des dérogations à ce même article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les deux chambres inférieures en ce qu'une partie non négligeable de leur superficie est inférieure à 2,5m (2,42m), que cette situation avait été constatée dans le PV 13-3/22 que cela n'est pas acceptable pour de telles pièces habitables et qu'il convient dès lors de revoir la hauteur sous plafond pour ces pièces ;

Considérant que la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture est acceptable car son impact est minime, car elle n'altère pas la volumétrie de l'ensemble de la bâtisse et qu'elle améliore l'habitabilité de la chambre à coucher arrière au 3^e étage ;

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 ;

Considérant que les châssis en façade à rue font l'objet d'une demande séparée (PU 2022-114) ;

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

- **Maintenir une citerne de récupération des eaux de pluviales de minimum 4 m³ ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond des chambres au 3^e étage et soit aménager un espace rangement/grenier sous les combles soit supprimer cet espace ;**
- **Maintenir la configuration des pièces d'origine (pas d'espaces sanitaires pour chaque chambre) et l'ensemble des décors intérieurs (reportage photos exhaustif à fournir précisant les éléments maintenus) ;**

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-111** : changer l'utilisation du café au rez-de-chaussée et la destination du logement au 1er étage en snack, placer une hotte non domestique, modifier les façades et couvrir la cour / de verandering van het commercieel gebruik van de begane grond en van de bestemming van de woning van de eerste verdieping tot woning, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, het wijziging van de gevels en de bedekking van de binnenplaats

Avenue de la Porte de Hal 19

Demandeur / Aanvrager : FONTAINAS EXPRESS - S.P.R.L. (OZER)

N° dossier : PU2022-111 / 13/AFD/1841357

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, 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
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 1.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Art. 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, café au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-115) visant à changer l'utilisation d'un café en snack au rez-de-chaussée avec placement d'une hotte avec conduit et modifications de façades, que ce permis a été refusé et notifié en date du 25/01/2019 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-298) visant à régulariser le changement d'utilisation d'un café en snack au rez-de-chaussée avec aménagement de sanitaires au sous-sol, placement d'un conduit extérieur d'évacuation de hotte et la modification des façades, que ce permis a été refusé et notifié en date du 08/07/2020 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-33/21 dressé le 14/10/2021 pour :

- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack
- le changement de destination du 1er étage de logement vers commerce
- la modification du volume bâti par la couverture de la cour au rez-de-chaussée en vue d'y aménager un local pour le snack
- le remplacement de 3 fenêtres du commerce, ainsi que de la porte d'entrée de celui-ci
- le placement de 4 enseignes non conformes (2 perpendiculaires et 2 parallèles) aux dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (surface concernée : 8 m²), effectuée entre 2014 et 2017;
- l'établissement et le remplacement d'une tente solaire et la fixation de 3 appliques murales en façade ;
- le placement d'un conduit d'évacuation d'une hotte professionnelle en 2015;



- la mise en couleur du soubassement (surface concernée : 7 m²), existant depuis au moins 2014;
- la condamnation partielle d'une fenêtre de cave (surface concernée: 0,20 m²), existant depuis au moins 2014;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du café au rez-de-chaussée et la destination du logement au 1^{er} étage en snack, placer une hotte non domestique, modifier les façades et couvrir la cour et plus précisément :

- aménager un snack au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- refermer la cour, placer une hotte non domestique avec un conduit d'évacuation débouchant en façade avant ;
- remplacer les menuiseries et refermer une baie en façade avant ;
- placer 4 appliques murales ;
- réaliser des travaux structurels intérieurs : placement d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage au sein du snack ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport au PU2018-298, 3 caves destinées aux logements des étages sont maintenues au sous-sol, que seules une partie de ce dernier est destiné à accueillir les sanitaires du commerce, que ces modifications répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant également qu'un cloisonnement est prévu dans le hall d'entrée afin que la clientèle du snack n'ait plus la possibilité d'accéder à la cage d'escalier commune menant aux étages, que cette configuration limite sensiblement les potentielles nuisances sonores au sein de l'immeuble ;

Considérant l'absence de précisions quant aux horaires d'ouverture du snack, qu'il y aurait lieu de prendre toutes les mesures pour limiter les nuisances sonores et olfactives, potentiellement générées par ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, gestion des déchets, ...)

Considérant la situation du bien proche d'un carrefour important, que le tronçon de la rue dans laquelle il s'implante est déjà constitué d'une mixité de commerces ;

Considérant dès lors que l'utilisation est compatible avec l'affectation de la zone, soit l'habitation, et le voisinage, conformément à la prescription 1.5.3° du PRAS ;

Considérant que le prolongement du snack au 1^{er} étage vise à y aménager la cuisine et une deuxième salle pour la clientèle, qu'un escalier privatif est aménagé afin d'y donner accès sans passer par la cage d'escalier commune menant aux logements, que les deux portes donnant sur le palier de ladite cage d'escalier sont condamnées ;

Considérant que la superficie totale du snack est de moins de 150m² et répond dès lors à la prescription 1.3 du PRAS concernant la superficie maximale dédiée aux commerces en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant également la prescription 0.12 du PRAS concernant la suppression d'un logement, que le changement de destination du 1^{er} étage répond à la condition 9 de ladite prescription, à savoir de permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant toutefois que ce type de commerce nécessite le placement d'une hotte non domestique, qu'au vu de la configuration de l'immeuble, son évacuation ne peut se faire qu'en remontant à l'intérieur du bâti jusqu'en toiture afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en effet que le placement d'un conduit d'évacuation traversant le hall d'entrée des logements et débouchant en façade pose problème au niveau de la résistance au feu, au niveau des nuisances olfactives et sonores potentiellement induites et au niveau de l'esthétique de la façade, que cet aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que le placement de la grille d'évacuation de la hotte en façade induit de plus des dérogations à l'article 63 du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le peu d'amélioration apportée à la façade par rapport au PU2018-298, que les modifications apportées tendent à appauvrir et dénaturer son expression (baie murée côté Fontainas, châssis et porte du snack peu qualitatifs en comparaison avec les menuiseries d'origine, disparition du soubassement en pierre naturelle, ...)

;



Considérant que la fermeture de la cour comble un espace couvert résiduel et ne soulève pas d'objections, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un châssis s'inspirant du dessin de ceux des étages (proportions, divisions, matériau) pour la cour refermée ;

Considérant que les 4 appliques murales présentent une saillie inférieure à 12cm et présente une intégration discrète et satisfaisante ;

Considérant que la terrasse en voirie répond aux critères de l'article 7, 6° de l'AG du 13/11/2008 mais doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'occupation de l'espace public, que cette demande est indépendante de la demande de permis d'urbanisme et que la terrasse en est donc exclue ;

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

- **Se conformer à l'article 62 et à l'article 63 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la hotte (remontée jusqu'en toiture au sein du bâtiment, suppression de l'évacuation en façade à rue, conformité à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme) ;**
- **Prévoir un soubassement en pierre bleue et des châssis et une porte pour le commerce se rapprochant des caractéristiques d'origine (divisions, proportions, allèges pleines alignées au soubassement sous la forme de panneaux en bois mouluré) ;**
- **Prévoir un châssis s'inspirant du dessin de ceux des étages (proportions, divisions, matériau) pour la cour refermée ;**
- **Prendre toutes les mesures pour limiter les potentielles nuisances sonores et olfactives générées par ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, gestion des déchets, ...);**

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 – formulaire de demande d'avis du SIAMU avec fiche descriptive, et proposition PEB).



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-124** : modifier le volume et la façade du restaurant au rez-de-chaussée, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse et une mezzanine pour le logement du 1er étage / het wijzigen van het volume en de voorgevel van het restaurant op de begane grond, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en de inrichting van een terras en van een mezzanine voor de woning van de eerste verdieping

Rue Berckmans 30

Demandeur / Aanvrager : DEPHI & Co - S.P.R.L.

N° dossier : PU2022-124 / 13/AFD/1842090

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 11 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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 : restaurant au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que lors du contrôle du 19/06/2017, il a été observé que des travaux ont été réalisés sans autorisation préalable :

- un luminaire a été placé en façade ;
- le jardin a été aménagé en espace de restauration ;
- un présentoir de menu associé à la boîte aux lettres a été placé sur la façade ;
- le parement en pierre bleue du rez-de-chaussée a été mis partiellement en peinture ;
- des panneaux masquent des baies de fenêtre en façade ;
- une terrasse a été aménagée sur le toit plat de l'annexe du 1er étage ;
- une évacuation de hotte professionnelle a été fixée en façade arrière ;
- la zone de cour et jardin a été imperméabilisée sur plus de 50 % de sa superficie ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 10/07/2020 pour :



- la réalisation du changement de destination du jardin en terrasse commerciale, ainsi que son maintien depuis le 19/07/2017 ;
- la réalisation de l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin sur plus de 50% de sa superficie, ainsi que son maintien depuis le 19/07/2017 ;
- la réalisation d'une évacuation de hotte professionnelle, ainsi que son maintien depuis le 19/07/2017 ;
- la réalisation de la modification de façade (mise en couleur et fixation d'installations techniques), ainsi que son maintien depuis le 19/07/2017 ;
- le placement de deux éclairages au-dessus de la vitrine, ainsi qu'une caméra de surveillance non-conforme ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et la façade du restaurant au rez-de-chaussée, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse et une mezzanine pour le logement du 1^{er} étage et plus précisément :

- construire une annexe indépendante en fond de parcelle pour le restaurant ;
- aménager une mezzanine et une terrasse pour le logement du 1^{er} étage ;
- placer une lanterne sur la façade avant ;
- placer une hotte non domestique et son conduit d'évacuation en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, 12 réclamations dont 1 pétition signée par 101 personnes ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores en soirée en pendant la nuit engendrée déjà actuellement par le commerce ;
- L'utilisation du restaurant en tant que bar et salle de fête sans autorisation urbanistique ;
- L'accès au bâtiment arrière projeté ne pouvant se faire qu'en passant par un espace extérieur, et les nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot que cela pourrait induire ;
- La mauvaise gestion actuelle des lieux : dépôt quotidien de déchets sur la voirie publique ;
- L'encombrement induit par trottinettes stationnant devant l'entrée des lieux et gênant l'accès aux logements voisins ;
- Le non respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme de par l'imperméabilisation trop importante de la zone de cours et jardins ;
- La rehausse des murs mitoyens accentuant l'enclavement des propriétés voisines et engendrant une perte de luminosité ;
- Le vis-à-vis engendré par l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage dans un intérieur d'îlot déjà dense ;
- Les vibrations potentiellement engendrées par le placement d'une hotte et de son conduit d'évacuation contre le mur mitoyen ;
- L'incompatibilité d'une activité de type Horeca avec la fonction principale de logement de la rue et la perte de commerces de service ;
- Le manque de mixité dans l'offre en commerces de la rue, le grand nombre de commerces de type snacks, bars et restaurants dans le quartier peu propice au maintien d'habitations pour familles avec enfants et les transformations en hébergements touristiques que cela induit ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement d'utilisation des lieux en tant que bar et salle de fête ne fait pas l'objet de la présente demande et n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, que ce type de commerce est susceptible d'engendrer plus de nuisances qu'un restaurant et qu'il convient de ne pas fragiliser la fonction de logement dans la zone concernée ;

Considérant la présence de nombreux cafés dans les environs proches, qu'un tel changement d'utilisation ne constituerait pas une offre complémentaire aux commerces existants, que la multiplication de ce type de commerce et porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir l'utilisation légale des lieux, à savoir celle de restaurant ;

Considérant que la gestion des nuisances éventuelles générées par le restaurant dépend principalement de la bonne gestion de celui-ci ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial, que le volume projeté en fond de parcelle au rez-de-chaussée se situe au-delà de la profondeur maximale autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est dès lors considéré comme situé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que 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 ;



Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie ;

Considérant dès lors qu'aucune exploitation commerciale ne peut être effectuée en intérieur d'îlot et que cette restriction s'applique également pour toute utilisation de la cour/jardin à des fins commerciales, même sans construction quelconque ;

Considérant que la construction densifie démesurément l'intérieur d'îlot, que la zone de cours et jardins en résultant est très restreinte et n'offre pas 50% de zone de pleine terre perméable, que cette configuration déroge à l'article 13 du titre I et contrevient à la volonté communale et régionale de perméabilisation des intérieurs d'îlot ;

Considérant également que le volume induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite des rehausses mitoyennes problématiques de part et d'autre, que son détachement du corps de bâtiment principal implique une circulation de la clientèle dans la zone de cours et jardins susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte prévu pour le restaurant ne rejoint pas la façade arrière du bâtiment principal afin de déboucher en toiture et déroge de la sorte à l'article 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 également la situation du moteur de la hotte sous la terrasse du rez-de-chaussée, que cette situation déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que les installations techniques devraient être intégrées dans la toiture du bâtiment concerné ;

Considérant que la mezzanine aménagée dans la pièce arrière au 1^{er} étage porte atteinte aux qualités spatiales de la pièce, que celle-ci présente de plus une hauteur sous-plafond largement insuffisante (1,56m) en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1^{er} étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite la pose d'un pare-vue d'une hauteur de 1,90m sur toute sa profondeur afin de supprimer les vues directes sur la propriété mitoyenne, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et que ce dernier impacte fortement ladite propriété ;

Considérant enfin que la lanterne de la façade avant est disposée à une hauteur inférieure à 2,50m par rapport au niveau du trottoir, en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette disposition ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée est fortement simplifié, que la porte existante participe pleinement à la qualité architecturale de la façade et doit être maintenue ;

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-112** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van een terras

Rue du Céleri 10

Demandeur / Aanvrager : Madame Francine De Waersegger

N° dossier : PU2022-112 / 13/AFD/1841377

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- 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: MPP uniquement pour 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)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec commerce et atelier au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Supprimer le commerce du rez-de-chaussée et y aménager un logement 1 chambre
- Construire une mezzanine avec escalier d'accès pour le duplex supérieur
- Ouvrir des baies
- Remplacer les châssis des baies des étages
- Placer des garde-corps
- Supprimer la vitrine commerciale
- Rétablir l'allège de la baie du rez-de-chaussée
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur les potentielles vues sur les constructions voisines depuis la nouvelle terrasse ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé, vu son contexte dans un îlot particulièrement dense et construit et la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 2 étages, accolée au mitoyen de gauche et d'une construction en fond de parcelle ;

Considérant qu'en situation de fait, la cour a été couverte de plexiglas et de tôle, que le projet prévoit de démolir cette couverture infractionnelle et de revenir à la volumétrie de droit ;



Considérant de plus qu'une partie de la cour est rendue en zone de pleine terre plantée et que des pavés drainants sont prévus, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement 1 chambre, qu'en situation de fait le rez-de-chaussée commercial est inoccupé depuis au moins 2013 comme en attestent les images Street View, que le bien ne situe pas dans une rue commerçante et que le changement de destination du commerce en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que le volume d'atelier en fond de parcelle est maintenu et qu'il est désormais attenant au logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement unifamilial aux étages est maintenu, que cependant ses aménagements intérieurs sont revus, que 3 chambres et 2 pièces d'eau sont aménagées au 1^{er} étage, que les pièces de jour prennent place au 2^e étage et qu'une mezzanine est aménagée dans les combles ;

Considérant que l'aménagement du logement du rez-de-chaussée n'est pas optimal, que la volonté de création d'un appartement pour personne à mobilité réduite est compréhensible et bienvenue mais qu'il convient de prendre en compte la situation d'ancien commerce et le manque d'intimité de ce rez-de-chaussée et des pièces du bâtiment principal majoritairement orientée vers l'espace public ;

Considérant que le séjour / cuisine du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que la chambre déroge légèrement à l'article 3 de ce même titre (superficie) ;

Considérant que l'expression de la façade à rue au rez-de-chaussée s'écarte de la typologie de logement (ancienne vitrine commerciale), qu'à l'origine ce rez-de-chaussée était pourvu de deux baies alignées sur les baies des étages supérieurs et que cette expression correspond mieux à une typologie de logement, que toutefois elle induirait une réduction de l'éclairage naturel ;

Considérant en effet qu'un réaménagement de ce logement permettrait de compenser cette situation :

- Aménagement de la chambre et salle d'eau en lieu et place de l'atelier ;
- Développement du séjour / cuisine dans l'annexe et la pièce arrière du bâtiment principal avec ouverture maximale entre ces deux locaux (bénéfice de l'éclairage par la cour) ;
- Pièce accessoire côté rue afin de pallier le manque d'intimité ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave ;

Considérant que la mezzanine permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace accessoire au séjour (espace bureau), qu'il y a toutefois lieu de veiller à obtenir une échappée verticale pour l'escalier y donnant accès de minimum 2,20 m ;

Considérant que la terrasse présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette terrasse engendre des vues directes sur la propriété voisine de gauche ;

Considérant la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant les aspects bénéfiques la végétalisation des toitures plates (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...) ;

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 :

- Revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée : aménagement de la chambre et salle d'eau en lieu et place de l'atelier, développement du séjour / cuisine dans l'annexe et la pièce arrière du bâtiment principal avec ouverture maximale entre ces deux locaux (bénéfice de l'éclairage par la cour), pièce accessoire côté rue afin de pallier le manque d'intimité ;
- Aménager la cour tel que prévu aux plans ;
- Veiller à obtenir une échappée verticale pour l'escalier donnant accès à la mezzanine de minimum 2,20 m ;
- Supprimer la terrasse, prévoir un garde-corps au droit de la baie y donnant accès et végétaliser les toitures plates tel que prévu aux plans ;
- Revoir la façade à rue au rez-de-chaussée en y prévoyant deux baies alignées sur les baies des étages ;

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-187** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel

Rue de l'Hôtel des Monnaies 15

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Slavco Milcev

N° dossier : PU2021-187 / 13/DER/1790557

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Dillens »

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Plan Particulier d'Affectation du Sol « Dillens »:

- art. 3.b (Zone d'habitation, d'entreprise et de commerce)

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

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 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 29/06/2020 pour :

- Placement d'une évacuation de cheminée en façade avant ;
- Modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public (non-conformité des châssis, obturation des impostes aux étages et modification des lucarnes ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 12/10/2021 libellé comme suit :

...

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que suite au PV d'infraction dressé le 08/07/2021, susmentionné, et à un contact avec l'architecte le 30/04/2021, des photos ont été transmises faisant état de la régularisation partielle des différentes infractions mais qu'il y a lieu de les supprimer totalement et dans les plus brefs délais ;



Considérant que la division de la maison en 4 logements d'une chambre chacun va à l'encontre de la volonté communale et régionale d'amélioration de la qualité d'habitabilité et de la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la construction de l'annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la construction dépasse en profondeur plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle dépasse en hauteur la propriété voisine bâtie la moins haute, qu'au vu de la configuration existante la salle-de-bain pourrait être aménagée ailleurs dans le logement et que la création de ce volume contribue à densifier l'intérieur d'îlot déjà très fortement bâti ;

Considérant que la zone de cour et jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que plus de 50% de sa surface est imperméabilisée, que seul une petite partie est prévue en pleine terre et que par conséquent un tel aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la cour déroge également à l'article 3.h du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar » en ce que la zone de cour et de jardins n'est pas aménagée en zone de verdure ;

Considérant que la cuisine du logement au rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est inférieure à 8m^2 et qu'une autre configuration pourrait lui permettre de gagner en superficie ;

Considérant que la chambre à coucher de ce même logement est en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce mais reste acceptable au vu de la hauteur sous plafond généreuse ce manque est compensé et que ce fait découle de la configuration d'origine des baies en façade avant ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse pour le logement du 1er étage, que celle-ci déroge en profondeur à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (N°13) et qu'elle engendre des vues préjudiciables sur le voisinage (vues directes sur le voisin de droite) ;

Considérant que ce logement du 1er étage comporte également une dérogation à la superficie, article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, car la cuisine ne fait pas les 8m^2 réglementaires ;

Considérant que le bureau aménagé à l'entresol pour le même logement mais ne communiquant pas directement avec celui-ci, ne reçoit pas l'éclairage naturel suffisant, dérogeant ainsi à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'une ouverture plus généreuse pourrait être prévue au niveau de la façade de l'annexe pour pallier à ce manque ;

Considérant que les autres unités de logement créées présentent des dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les cuisines et la surface éclairante des espaces habitables, que ces dérogations se retrouvent également dans les autres logements dans l'immeuble et découle de l'utilisation de la même typologie sur tous les niveaux ;

Considérant que l'utilisation de l'espace sous combles comme bureau déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond n'est pas suffisante et est donc difficilement aménageable en tant qu'espace habitable ;

Considérant que les cloisonnements intérieurs (espaces sanitaires aux 1er et 2e étages) portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant la configuration proposée des logements ne contribue pas, en général, au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la situation projetée fait état de la régularisation des châssis en façade avant qui ne respectaient pas les divisions d'origine et que les impostes étaient obturées, que les photos fournies le 30/04/2021 attestent de cette modification et que l'harmonie de la façade est donc rétablie ;

Considérant que les œils-de-bœuf dans le brisis ont été supprimés et remplacés par des lucarnes, que cette modification est dommageable à l'expression de la façade ;

Considérant que, par ailleurs, la lucarne de droite déroge à l'article 3.b du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar » en ce qu'elle dépasse le largeur autorisée pour les lucarnes ($1,94\text{m} > 1,20\text{m}$) contribuant à l'altération de l'expression de la façade ;

Considérant que la façade projetée prévoit la suppression de l'évacuation des chaudières sortante au niveau du brisis de la toiture et que cela permettrait de retirer l'ensemble des infractions constatées dans le PV du 08/07/2021 ;



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 02/05/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 4 logements (1 duplex 2 chambres, 2 logements 1 chambre et un duplex 2 chambres) ;
- Construire un escalier et une trémie entre le rez-de-chaussée et l'annexe à l'entresol ;
- Modifier l'ouverture des baies de l'annexe au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- Démolir la cheminée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Ouvrir la baie intérieure des cuisines des logements aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Construire un escalier et une trémie entre le 3^e étage et les combles ;
- Créer 2 lucarnes au brisis de la toiture en façade avant ;
- Modifier les châssis des lucarnes ;
- Supprimer l'œil de bœuf ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/07/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que suite au PV d'infraction dressé le 30/06/2020 et à un contact avec l'architecte le 30/04/2021, des photos ont été transmises faisant état de la régularisation partielle des différentes infractions mais qu'il y a lieu de les supprimer totalement et dans les plus brefs délais ;

Considérant que cette version du projet supprime l'extension de l'annexe permettant de retrouver un espace de cour et de jardin plus important et que l'ensemble de la superficie est en pleine terre et végétalisée améliorant ainsi la qualité de l'intérieur d'îlot et la perméabilité du sol du terrain ;

Considérant que la chambre à coucher principale du logement duplex au rez-de-chaussée et l'entresol déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant ;

Considérant que ce rez-de-chaussée, quasiment de plain-pied avec la voirie et exposé aux nuisances de celle-ci (voirie régionale, trafic et charroi très importants, nuisances sonores et olfactives, vis-à-vis) ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant, à plus forte raison pour l'aménagement d'une chambre côté rue (difficulté de ventilation, nécessité d'occulter les baies pour des questions d'intimité réduisant d'avantage l'éclairage...);

Considérant qu'au vu des photographies fournies, le corps et manteaux de cheminées ont été supprimés pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et que cet acte porte atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que les cloisonnements intérieurs (espaces sanitaires aux 1^{er} et 2^e étages) portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble, au vu des riches décors de plafonds documentés au travers du reportage photographique fourni ;

Considérant que les espaces du logement au 2^e étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant mais reste tolérable car cela découle de la configuration d'origine des baies d'origine des façades et que cela est compensé par des amples hauteurs sous plafond, des dimensions généreuses des pièces et surtout que le caractère traversant entre les pièces est garanti par le placement d'une double porte vitrée ;

Considérant que la chambre à coucher arrière au 3^e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant et ce malgré la présence d'une lucarne, d'une fenêtre de toiture sur la face supérieure de cette dernière et que cela ne compense pas le manque en apport de lumière ;

Considérant que la petite chambre à coucher et la salle de bain sous combles dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est insuffisante pour que la chambre puisse être habitable et pour que la pièce d'eau puisse prendre place ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'éclairage ;

Considérant qu'au vu de du nombre de dérogations aux normes d'habitabilité notamment pour le logement duplex supérieur, la division de la maison unifamiliale en 4 unités ne répond pas au bon aménagement des lieux ;



Considérant effectivement que les aménagements projetés présentent une densité d'occupation trop importante ;

Considérant que la situation projetée fait état de la régularisation des châssis en façade avant qui ne respectaient pas les divisions d'origine et que les impostes étaient obturées, que les photos fournies le 30/04/2021 attestent de cette modification et l'harmonie de la façade a donc été rétabli ;

Considérant que les œils-de-bœuf dans le brisis ont été supprimés et remplacés par des lucarnes, que cette modification est dommageable à l'expressions de la façade ;

Considérant cependant que le matériau PVC pour le châssis des fenêtres de ces lucarnes en façade avant ne s'intègre pas à l'ensemble, accentuant le caractère dommageable de la modification de la façade et que des châssis en bois de ton blanc permettraient une intégration harmonieuse et une continuité avec les menuiseries des niveaux inférieurs ;

Considérant que, par ailleurs, la lucarne de droite déroge à l'article 3.b du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar » en ce qu'elle dépasse la largeur autorisée pour les lucarnes (1,94m>1,2m) ; que cette largeur permet un meilleur éclairage ;

Considérant que la façade projetée prévoit la suppression de l'évacuation des chaudières sortant au niveau du brisis de la toiture et que cela permettrait de retirer l'ensemble des infractions constatées dans le PV du 30/06/2020 ;

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:

- Revoir le cloisonnement de la chambre au 1^{er} étage en vue de garantir le maintien des qualités spatiales d'origine et des décors intérieurs ;
- Réunir les 2^e, 3^e étage et combles pour en faire un seul logement en supprimant le cloisonnement de la pièce arrière du 2^e étages en respectant globalement les normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée tel que projeté ;
- Prévoir des châssis en bois de ton blanc pour les lucarnes du brisis en façade avant ;

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

Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 3.b du PPAS « Dillens » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-72** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, de inrichting van een balkon en de uitvoering van structurele werken
Rue Fontainas 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hamza Messaoudi
 N° dossier : PU2022-72 / 13/AFD/1835780

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, 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
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art.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.11 (zones de recul aménagée en jardinet)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

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 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, le volume et les façades, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 logement de 1 chambre au sous-sol ;
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement de 3 chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Construire une extension au sous-sol arrière sous le volume du rez-de-chaussée ;
- Construire un balcon en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Modifier les menuiseries et le soubassement de la façade avant ;
- Construire un abri pour les poubelles dans le jardin avant ;
- Réaliser d'autres travaux structurels : ouvrir une baie au sous-sol entre les 2 pièces avant, élargir la baie de la façade arrière du bureau et placer un lanterneau au plafond de la cuisine ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/08/2022 (le logement du sous-sol ne dispose pas d'une deuxième voie d'évacuation) ;



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

Considérant que l'extension du sous-sol, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter sous le volume annexe existant au rez-de-chaussée et vient dès lors combler un espace de cour résiduel peu lumineux, que la rehausse mitoyenne qu'elle nécessite est limitée, que l'impact sa construction sur les propriétés voisines est dès lors restreint ;

Considérant toutefois qu'une telle augmentation volumétrique devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, que l'espace de cours et jardins ne présente pas 50% de pleine terre perméable et déroge de la sorte à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le balcon et le pare-vue aménagés au 1^{er} étage viennent ajouter de nouvelles constructions dérogatoires à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le balcon vient surplomber l'espace de cours et jardin résiduel déjà fortement enclavé et induit des vues directes préjudiciables vers la propriété de gauche, que cet aménagement n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant accessoirement l'incohérence de représentation entre la coupe et la façade arrière (absence de pare-vue représenté en façade arrière) ;

Considérant que toutes les pièces de vie du logement du sous-sol présentent une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur bonne habitabilité ;

Considérant qu'une cuisine / salle à manger est aménagée dans la pièce avant au sous-sol, que celle-ci est entièrement enterrée et présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ce local ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant de plus que la chambre du logement présente une superficie très insuffisante (11m²) et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le logement dans sa globalité est peu qualitatif ;

Considérant également que l'aménagement de ce logement nécessite la privatisation de l'entièreté du sous-sol, que cette configuration prive les logements d'un local commun de taille généreuse permettant d'y entreposer vélos et poussettes ;

Considérant en outre la situation de l'immeuble en zone d'aléas élevés d'inondations en cas de forte pluie ;

Considérant que les 3 chambres du logement supérieur présentent une hauteur sous plafond insuffisante, qu'il y aurait lieu de démolir ou rehausser le plancher du grenier afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant enfin que la chambre arrière dudit logement ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante, que l'agrandissement de la fenêtre de toiture permettrait d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les nombreuses et systématiques dérogations des logements témoignent d'une densification excessive de l'immeuble ne correspondant pas à sa typologie, que les logements proposés sont majoritairement de petite taille et ne répondent pas 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC blanc présentant de nombreuses divisions et le soubassement en pierre bleue par un soubassement en grès gris clair présentant un calepinage s'éloignant fortement de celui en pierre bleue d'origine, que ces modifications complexifient l'expression de la façade et en dénaturent l'architecture ;

Considérant que l'abri projeté dans la zone de recul induit une dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas justifié pour l'aménagement de poubelles, qu'il y aurait lieu d'inclure ce local au sein du volume bâti ;

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 ;

Considérant que la superficie réduite de la maison et sa typologie ne permet pas de diviser celle-ci en plusieurs logements ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-2** : changer l'utilisation du commerce, la destination de l'atelier et des annexes en restaurant, modifier les aménagements intérieurs et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de handel, de bestemming van het atelier en de bijgebouwen naar restaurant, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het plaatsen van een afzuigkap
Avenue Jean Volders 51

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent Barisebboubi
 N° dossier : PU2022-2 / 13/AFD/1827823

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Eglise Saint-Gilles

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)

DEROGATIONS :

Règlement Communal sur les Bâtisses :

Art. 62 (souches de cheminées)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 de protection de l'église Saint-Gilles ;

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 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce, la destination de l'atelier et des annexes en restaurant, modifier les aménagements intérieurs et placer une hotte et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce (magasin) en restaurant
- Changer la destination des annexes arrière d'atelier en restaurant
- Placer une hotte pour le restaurant

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la fonction de restaurant pour le rez-de-chaussée commercial ne soulève pas d'objection majeure, le bien étant situé en zone de liseré de noyau commercial du PRAS, à proximité immédiate d'un pôle commercial important « Parvis de Saint-Gilles », et que ce type d'activité est compatible avec la fonction de logement et bénéficie par conséquent aux habitants et à l'animation du quartier ;

Considérant que le changement de destination des annexes arrière pour l'extension de l'espace de restauration au rez-de-chaussée et pour l'espace de réserve aux étages n'engendre également aucune remarque ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

Considérant que le placement d'une hotte est indispensable à la nature de l'activité proposée mais que néanmoins tout moteur (système de ventilation) pouvant causer des nuisances sonores doit être placé à l'intérieur du volume bâti ;



Considérant que le conduit d'évacuation de cette hotte déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses car ce dernier ne possède pas la hauteur suffisante pour permettre une évacuation conforme que par conséquent, il convient de respecter une hauteur de 2,2m pour le conduit au-delà de la corniche du versant arrière de la toiture ;

Considérant que la façade a subi des modifications qui n'ont fait l'objet d'aucune autorisation (mise en peinture, modification des menuiseries, placement d'enseignes...), que celles-ci devront être régularisées par ailleurs ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte ;**
- **Placer le système motorisé pour l'évacuation de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)**



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-118** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes / het wijzigen van de bestemming van de handelspand (restaurant) naar bureau (mutualiteit kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van uithangborden

Chaussée de Waterloo 64

Demandeur / Aanvrager : Partenamut - A.S.B.L.

N° dossier : PU2022-118 / 13/AFD/1841674

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 :

1. Eglise Saint-Gilles
2. Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren, 11 à 15 PARVIS SAINT-GILLES

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

application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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))

DEROGATIONS : /

A huis-clos, les membres émettent l'avis suivant :

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 les périmètres de protection de l'église Saint-Gilles et des biens sis 11 à 15 parvis Saint-Gilles ;

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 : rez-de-chaussée commercial (restaurant) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à bureau (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes et plus précisément :

- Elargir la baie de la porte d'entrée principale ;
- Modifier la porte d'entrée, le châssis, le soubassement et isoler la façade par l'extérieur pour le rez-de-chaussée ;
- Placer 3 enseignes parallèles et 1 enseigne perpendiculaire ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 30/08/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant qu'une analyse plus approfondie de la demande révèle que l'agence de mutualité relève de l'équipement d'intérêt collectif tel que défini par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), que par conséquent le fonction bureau ne doit pas être prise en compte dans le cadre de la présente demande et donc que le titre de la demande sera revu en conséquence ;



Considérant que la fonction proposée est bienvenue car le bien se situe à proximité immédiate d'un pôle commercial important et que ce type d'activité est compatible avec la fonction de logement et bénéficie par conséquent aux habitants et au quartier ;

Considérant que l'ensemble de l'espace intérieur est revu pour la création des différents locaux liés à l'activité, que les espaces sont qualitatifs, fonctionnels et ne soulèvent pas objection ;

Considérant que l'aménagement au niveau de l'accès principal tend à se conformer au titre IV du Règlement Régional d'urbanisme en matière d'accès aux lieux pour le public PMR ;

Considérant que le projet vise à isoler la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, qu'un tel acte engendre une modification de son esthétique passant d'un revêtement minéral d'origine à un enduit brossé de teinte claire sur isolant ;

Considérant dès lors que les modifications proposées en façade dénaturent cette dernière, la banalisent et sont toutes en contradictions avec le caractère hautement patrimonial du contexte urbanistique (matériau des menuiseries, proportion des impostes, porte coulissante, enduit sur isolant, ...);

Considérant que les châssis présentent des proportions peu harmonieuses (rehausse des impostes) et qu'il convient de revoir la division des châssis en vue de retrouver une échelle plus classique et adéquate au lieu de haute valeur patrimoniale que représente le Parvis de Saint-Gilles ;

Considérant que les châssis proposés sont en aluminium de teinte blanche mais qu'un tel matériaux altère l'esthétique classique du cadre que constitue le Parvis de Saint-Gilles et qu'il convient dès lors retrouver des châssis en bois de teinte blanche au modèle plus traditionnel (moulurage) ;

Considérant que la porte principale à l'angle est également en aluminium et présente peu de qualités esthétiques pour s'intégrer dans son cadre bâti (Bâtiment d'angle du Parvis) et qu'il convient de reconsidérer sa nature et sa composition ;

Considérant que les enseignes se conforment aux règlements en application dans la zone du bien concerné, que leur impact sur la façade est minime et que par conséquent ne soulèvent aucune objection ;

Considérant cependant qu'aucune information n'est fournie quant au caractère lumineux des enseignes et qu'il convient de le clarifier dans la légende de la situation projetée ;

Considérant que la destination en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure et répond au bon aménagement des lieux, que cette destination permet une certaine animation et activation de ce rez-de-chaussée commercial ;

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 ;

Considérant la situation particulière de l'immeuble, à l'angle du Parvis Saint-Gilles et dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés situés sur ce dernier ;

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

- **Revoir complètement la façade de manière à respecter le caractère hautement patrimonial du lieu et les caractéristique d'origine de la façade (parement qualitatif, châssis bois, soubassement en pierre bleue, ...)**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre à la CRMS et à l'avis de la commission de concertation, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, proposition PEB).

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 05/09/2022) ;

Vu les plans modifiés datés du 19/09/2022 et déposés en date du 19/09/2022, tendant à répondre aux conditions du Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant que les plans modifiés nécessitent de repasser par des actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (restaurant) à équipement d'intérêt collectif (agence mutualité), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer des enseignes et plus précisément :

- Modifier la porte d'entrée, les châssis, le soubassement et le parement de la façade au rez-de-chaussée ;



- Modifier la largeur des baies au rez-de-chaussée ;
- Placer 3 enseignes parallèles et 1 enseigne perpendiculaire ;

Considérant que les plans modifiés présentent une version modifiée de la façade au rez-de-chaussée tendant à répondre à la condition relative au respect du caractère hautement patrimonial du lieu et des caractéristiques de la façade ;

Considérant que la largeur des ouvertures des baies a été revue afin suivre le rythme des baies aux étages supérieurs et que leurs dimensions offrent une meilleure interaction avec l'espace public ;

Considérant que la façade proposée conserve le soubassement en pierre bleue, que ce dernier s'intègre harmonieusement dans l'ensemble et qu'il est en continuité avec les bâtiments voisins ;

Considérant que le matériau et style proposé pour le parement de l'ensemble de ce rez-de-chaussée tend à respecter son caractère classique d'origine et que les moulures s'accordent au modèle des menuiseries proposées ;

Considérant toutefois qu'il convient d'accentuer la mouluration par une composition de montants et traverses enserrant des panneaux moulurés et d'en fournir le détail ;

Considérant toutefois que le coloris général du parement proposé pour la façade et ses menuiseries reste sombre (gris PANTONE 5645C), que celui-ci ne permet pas au soubassement en pierre bleue de ressortir, qu'il alourdit la lecture de l'ensemble et que par conséquent il convient de proposer une couleur plus claire et lumineuse ;

Considérant que les enseignes répondent aux différents règlements d'urbanisme en application dans la zone, que leur impact visuel reste minime et que ces dernières sont par conséquent acceptables ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 12/09/2022 (respect du caractère hautement patrimonial du lieu et des caractéristiques de la façade) et le mail du 20/09/2022 maintenant cet avis ;

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:

- Fournir un détail des trumeaux proposés (mouluration)
- Respecter un coloris plus clair et lumineux pour le coloris principal de la façade au rez-de-chaussée, cohérent avec le reste de la façade.

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.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-11** : Rénover partiellement les façades et les toitures de l'ancienne maison communale. / Gedeeltelijke renovatie van de gevels en daken van het oude gemeenschapshuis.
Parvis Saint-Gilles 1

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles
 N° dossier : FD2022-11 / 13/PFD/1822789

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

RCU :

Zone de protection :

- Eglise Saint-Gilles,
- Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren, 11 à 15 Parvis Saint-Gilles
- La Triperie Saint-Gilloise, 19 à 21 Parvis Saint-Gilles
- Aegidium, 14 à 18 Parvis Saint-Gilles

Dérogations : /

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par l'Administration Communale de Saint-Gilles pour Rénover partiellement les façades et les toitures de l'ancienne maison communale, Parvis Saint-Gilles n°1 ;

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et entouré d'un espace structurant du 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 la zone de protection du monument « l'Eglise Saint-Gilles », située juste à côté sur le Parvis de Saint-Gilles ;

Considérant que dans son avis, la CRMS informe la Commune de Saint-Gilles qu'elle finalise actuellement une étude sur « La gestion du patrimoine néoclassique en Région bruxelloise - Évaluation patrimoniale et recommandations pour une future campagne de protection », réalisée à la demande et sur commande de la CRMS par Crea Patrimoine (ULB), et accompagnée par la CRMS et la DPC ; qu'il s'agit d'une étude visant à définir les contours d'une meilleure protection du patrimoine néoclassique et à proposer un outil intégré pour une future campagne de classement, sur base d'un bilan des protections déjà effectuées et sur des critères actualisés permettant une sélection représentative d'immeubles et de sites. ; que dans cette étude, on trouve une sélection de 15 biens néoclassiques remarquables considérés comme prioritaires pour une protection de type classement ou sauvegarde ; que l'ancien Hôtel communal de Saint-Gilles compte parmi ces 15 biens ;

Qu'ainsi un rapport patrimonial a été réalisé par la CRMS sur ce bien ; que suite à cette étude la CRMS souhaite le classer en tant que monument ;

Considérant que les parties protégées du bien sont les façades, les toitures, la cage d'escalier, les puits de lumière centraux, et l'intérieur du rez-de-chaussée dont la salle d'audience ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.):

Modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;



Application de l'article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (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'article 207 §1, al.4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :

Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333);

Vu l'avis de la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites) du 20/07/2022 et du 15/09/22 suite aux compléments demandés en commission de concertation ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bâtiment, de style néoclassique, a été édifié entre 1864-1866 par l'architecte-voyer Victor Besme sur le cimetière de l'ancienne Eglise de Saint-Gilles à l'intersection des rues du Fort et de l'Eglise de Saint-Gilles ; que le Conseil communal de Saint-Gilles décida à l'époque d'intégrer ce nouveau projet de maison communale à celui de la reconstruction de l'église de Saint-Gilles et de son parvis ; qu'afin d'harmoniser les deux ensembles, V. Besme se chargea de concevoir, de manière concomitante, les plans respectifs du bâtiment religieux et de l'hôtel de ville ;

Que ce bâtiment est constitué à l'origine d'un plan carré, dont les 4 façades possèdent chacune 5 travées et 1 seul étage ;

Que dès 1875, l'édifice s'avère trop exigü, amenant le bourgmestre Van Meenen à faire appel à deux reprises à l'architecte Edmond Quéting pour y exécuter plusieurs travaux d'extension ;

Qu'ainsi en 1875, il adjoint au bâtiment une annexe de plan incurvé du côté de la rue du Fort, et qu'en 1881-1882, l'architecte agrandit la maison communale en la surhaussant d'un deuxième étage et en lui ajoutant une deuxième annexe sous forme de rotonde sur la rue de l'Eglise ; que le style des extensions successives de 1875 et de 1881-1882 se combine harmonieusement avec le programme architectural pensé originellement par V. Besme en 1864 ;

Que malgré ces moyens déployés pour agrandir la maison communale, celle-ci est déjà jugée trop petite dans les années 1890 pour y loger tous les importants services de la commune ;

Que dès juillet 1896, le Collège de Saint-Gilles lance un concours d'architecture pour la construction du futur hôtel de ville, érigé sur la place Van Meenen (n°39) ; qu'en 1904, le nouveau monument administratif est achevé et remplace immédiatement l'ancienne maison communale ;

Que l'édifice est aujourd'hui affecté aux services de la justice de paix et au commissariat de police ;

Considérant que l'architecture de l'immeuble intègre subtilement des éléments décoratifs inspirés de l'Antiquité classique (frontons, pilastres à bossages, etc.) dans une composition de façades sobres : horizontalité accentuée, plan symétrique et revêtement bichromatique (pierre bleue et enduit blanc) sont typiques du néoclassicisme de la seconde moitié du XIXe siècle ;

Considérant que les différentes façades à rue sont enduites et peintes en blanc, délimitées par le soubassement en pierre bleue, les cordons séparant les étages et la corniche à larmiers ;

Que l'entablement en attique est ponctué par une alternance de tables moulurées et de cache-boulins ; Que la toiture est très faiblement pentue et percée d'un grand nombre de hautes cheminées ;

Considérant que vers le parvis de Saint-Gilles, le « premier plan de la façade » suit une composition symétrique comportant cinq travées et trois niveaux ; que la travée axiale est accentuée par une porte d'entrée flanquée de pilastres de pierre bleue au rez-de-chaussée et, au premier étage marquée par une fenêtre sous entablement avec clé de voûte en pointe de diamant ; que cette façade correspond au volume originel du monument prévu par V. Besme en 1864 ;

Considérant que la façade tournée vers l'église de Saint-Gilles (rue Kuulkappers) est composée de trois niveaux et huit travées, dont cinq datant de 1864 et trois remontant à 1881-1882 ; que les travées d'accès sont chapeautées d'un fronton et mises en valeur par des éléments en ressaut et à bossages ; qu'au premier étage, les fenêtres sont devancées d'un balcon sur consoles à joues de pierre bleue et balustres en pierre blanche ;

Considérant que rue de l'Eglise Saint-Gilles, le bâtiment est doté d'un large avant-corps vers le croisement de la rue du Fort (datant de 1875) s'élevant sur deux niveaux sous mansarde, dont le plan se termine en demi-cercle ;

Que deux travées de plan courbe connectent les quatre travées latérales à celle d'entrée en ressaut ; que celle-ci comporte à l'étage une baie sous entablement flanquée de pilastres à bossages et devancée d'un balcon à balustrade ; que la travée axiale est aussi sommée d'un fronton en bois et d'une toiture en pavillon, percée par cinq lucarnes sous fronton ;



Que la partie de la façade, situé dans la rue de l'Église de Saint-Gilles, remonte aux travaux de réaménagement de 1881-1882 ; qu'elle s'élève sur trois niveaux et aligne trois travées connectées à une rotonde de deux niveaux sur soubassement, et ornée d'une terrasse délimitée d'une balustrade ;

Que le rez-de-chaussée est rehaussé de pierre bleue à pilastres à bossages, formant trois percements arqués clôturé par des grilles ; que ces 2 parties de façade sont reliées au rez-de-chaussée par une courette de plan triangulaire clôturée par un muret surhaussée d'une grille ;

Considérant que l'ensemble de l'immeuble est percé de fenêtres à encadrement mouluré plat avec assise à refend ; qu'au rez-de-chaussée, les baies sont protégées par des barres verticales en acier forgé sous forme de lances ; que ce même motif est répété sur les grilles en acier forgé clôturant le bâtiment ;

Qu'en 2006-2008, l'édifice fait l'objet de plusieurs travaux de rénovations ; que les éléments de ferronnerie ont été décapés, traités au produit anti rouille et parachevés par une couche de peinture de ton noir ;

Que les châssis existants du rez-de-chaussée ont été remplacés par de nouveaux, à l'identique des originaux de type « pastoral » ; que ces châssis neufs sont en bois recouvert d'une couche de peinture blanche ; qu'ils présentent également une imposte fixe à double vitrage avec des fenêtres à double oscillo-battant ;

Considérant que cet édifice est compris dans la zone de protection de deux monuments contigus, celui de l'église de Saint-Gilles, également construite par V. Besme en 1868 (classement par arrêté du 16 mars 1995), et le café Verschueren (classement par arrêté du 18 mars 2004) ;

4/ Objet de la demande :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation partielle des façades et des toitures du bâtiment ; Que selon la note explicative, les interventions sont fondées sur des recherches historiques, une étude stratigraphique et une étude pathologique ;

Considérant que les interventions envisagées sont les suivantes :

En façades :

Enduits : Remplacement complet à l'identique de l'enduit des façades, tant dans sa couleur que dans sa composition (lait de chaux pour l'accrochage, corps d'enduit à la chaux plus ou moins hydraulique contenant des poils d'animaux) ;

Peinture : Tous les éléments de façade au-dessus du soubassement sont peints, y compris les pierres bleues, les balcons et les encadrements de fenêtres. C'est une peinture minérale, à base de silicate (couleur blanc cassé) ;

Pierres bleues : Réparation éventuelle. Celles au-dessus du soubassement sont peintes et celles au niveau du soubassement restent apparentes ;

Menuiseries :

- Remplacement des châssis d'origine du 1er étage : remplacement à l'identique des châssis actuels, en bois, peinture blanche, double vitrage ($U_g=1,1w/m^2k$) ;

- Remplacement des châssis non d'origine du 1er étage : remplacement à l'identique des châssis actuels, en bois, peinture blanche, double vitrage ($U_g=1,1w/m^2k$) ;

- Restauration des châssis ouvragés de la salle d'audience datant de l'époque de la construction situés du côté de la rue des Kuulkappers (restauration, peinture blanche, double vitrage ($U_g=1,1w/m^2k$)) ;

- Décapage des portes et pose d'un nouveau verni ;

Autres interventions :

- Nouveaux décrotoirs ;

- Réfection des scellements de grilles de fenêtres au rez-de-chaussée, remise en peinture noire des grilles ;

- Nouvelles descentes d'eau pluviale en zinc et en fonte ;

- Nouvelles barres d'appui de fenêtre au +2 ;

- Réparation ponctuelle de la corniche et remise en peinture ;

En Toitures :

Vérification et contrôle du terrasson, et réparation si nécessaire ;

Nouvelle couverture en ardoise naturelle pour les toitures en brisis. Pose d'une isolation thermique en fibre de bois par l'intérieur (24cm d'épaisseur) ;



Remise en état des corniches

Restauration des lucarnes et remplacement de leur zinguerie en toiture ;

Réparations des boiseries, remplacement partiel du voligeage de pente et renouvellement des couvertures en zinc en mauvais état ;

Restauration des souches de cheminées et des couvertures en plomb sur les têtes de cheminée ;
Remplacement des verrières existantes en toiture. Les couvertures en matériau synthétique ondulé sont remplacées par des verrières en acier muni de vitrage isolant et de sécurité ;

5/ Motivations :

Considérant que le projet ne concerne que des travaux de restauration et rénovation du bâtiment en façade et en toiture ; qu'il n'y a pas de modification de volume ou d'augmentation de surface ; que l'affectation du bâtiment ne change pas ;

A/ Façades

Considérant que les façades sont composées de pierre bleue et de pierre calcaire ; que dans l'ensemble elles sont dans un bon état de conservation ;

Considérant qu'un nettoyage des pierres est prévu avant de les réparer (grésage pneumatique à sec avec un granulat anguleux) ; qu'il est précisé dans la note que les réparations seront exécutées soigneusement avec une description dans le cahier des charges de travaux ;

Qu'elle précise aussi que les dégradations des pierres proviennent souvent de défauts inhérents appelés « terrasses » ; que ces dégradations sont jaugées en fonction de leur dangerosité par rapport aux risques de chute, de leur risque d'infiltration d'eaux d'intempéries, de leur évolution et de la lecture de la pierre ;

Qu'en cas de lacunes ou de dommage ponctuel d'une pierre, réclamant une intervention, l'usage de la greffe est prioritaire ;

Qu'en cas de difficulté d'accès ou de trous de tailles réduites, il est préférable de faire un curage et d'appliquer un mortier minéral (ou de l'époxy) retallé après durcissement ;

Qu'en cas de fracture ou de fissures importantes de pierres, dont chacune des parties peut rester en place, il est préférable d'intégrer des broches et de faire des injections ; que les broches sont de longueur réduite (20 à 50 cm) pour les fractures de seuils ou de linteaux, et plus longues dans certains cas, comme pour les dalles de balcon (jusqu'à 200 cm) ;

Considérant que la note précise que l'enduit d'origine des façades est pour sa plus grande partie encore en place ; qu'il s'agit d'un enduit à la chaux traditionnel, composé de lait de chaux pour l'accrochage, d'un corps d'enduit à la chaux plus ou moins hydraulique contenant des poils d'animaux, et d'un enduit de finition lisse ; que la composition est la même pour les différentes applications (enduit plat, de bossage, de moulures d'enduit, de plinthes, de tables sous les seuils de fenêtre) ;

Qu'il a été constaté que les gouttes au coin des tables ont sans doute été réalisées en plâtre et collées ensuite ; que quelques remplacements ponctuels par un enduit de ciment ont été exécutés ;

Qu'il a été observé que les enduits, autant pour les surfaces plates que pour les éléments linéaires ou ponctuels, ont perdu de manière généralisée leur accroche au support et sont devenu pulvérulents ;

Considérant qu'au vu de l'importance technique (étanchéité du bâtiment, protection de la maçonnerie, ...), de l'importance historique et architecturale de l'enduit, l'intervention prévue est son remplacement complet à l'identique, tant dans sa forme architecturale que dans sa composition ;

Considérant que la note explicative, les recherches historiques, l'étude stratigraphique démontrent que les pierres situées au-dessus du soubassement doivent être peintes et celles du soubassement restées apparentes ; Que cette mise en peinture est conforme à la réglementation qui était en vigueur à la moitié du XVIIIe siècle à Bruxelles ; que la CRMS estime dans son 2ème avis, suite à l'analyse des études réalisées et au vu de l'époque et la typologie du bien, que cette proposition est cohérente ;

Qu'ainsi les enduits et les pierres bleues situés au-dessus du soubassement sont peints de manière conforme à la situation historique d'origine, y compris les pierres non peintes actuellement (dont celles des balcons et des encadrements de fenêtres) ;

Que la peinture appliquée sur la pierre et sur l'enduit est une peinture minérale, à base de silicate (s'intègre parfaitement dans l'enduit et ne peut se décoller) ; que ce type de peinture permet une bonne perméabilité à la vapeur d'eau des enduits ; qu'elle est aussi très bien adaptée à la pierre calcaire ; que cette peinture est matte ;



Considérant que les 3 doubles portes à imposte font l'objet de renforcement afin de garantir la sécurité de l'immeuble par rapport aux intrusions ou au vandalisme ; que des serrures de sécurité et des loquets sont placés ; que les cadres sont redressés, les panneaux renforcés, et ponctuellement le bois est réparé ; que les portes sont aussi décapées et vernies ;

B/ Restauration châssis

Considérant que sur le versant Kuulkappers, et sur le versant opposé, se trouve deux entrées de lumière zénithale de grandes dimensions ; que la première donne de la lumière naturelle dans les combles, la seconde, plus imposante, donne de la lumière vers le contre-lanterneau du grand hall ; que le projet prévoit de remplacer la couverture en plastique ondulé actuelle, par une verrière en acier muni de vitrage isolant et de sécurité ; que cette couverture en plastique a une durée de vie limitée et ne présente pas d'isolation thermique et acoustique (bruit de la pluie) ;

Considérant que la majorité des châssis de l'immeuble n'est plus d'origine ; que ceux du rez-de-chaussée et du 2^e étage ont déjà été remplacés ; qu'au 1^{er} étage, il y a des châssis d'origine et d'autres qui ne sont pas d'origine ;

Que les Châssis non d'origine ferment des locaux occupés à plein temps par des travailleurs ; qu'ils sont d'aspect « carré » en inadéquation avec l'aspect historique des façades ; que cela crée une situation de disparité sur la façade ; que le projet propose de les remplacer par des châssis d'aspect extérieur identique aux châssis d'origine ; que ces nouveaux châssis sont performant thermiquement (double vitrage) et acoustiquement ; qu'ils contribuent à une unité d'ensemble des châssis au sein du bâtiment ;

Que les châssis d'origine du 1^{er} étage sont en mauvais état ; que le projet prévoit, à l'exception de ceux de la salle d'audience, de les remplacer à l'identique par des nouveaux châssis performant au niveau thermique et acoustique ; qu'ils représentent plus de la moitié des châssis de cet étage (15 fenêtres /28) ; que le dessin de ces nouveaux châssis reprend sensiblement de ceux d'origine (imitation du biseau de mastic, rejet d'eau et pièce d'appui, profil du maucclair de la traverse d'imposte, double cadre d'imposte) ;

Que les châssis de la salle d'audience, même s'ils sont relativement simples, sont typiques de l'époque de la construction, et font partie du décor de la salle d'audience ; qu'ils sont munis de crémones fortement ouvragées ;

Que le projet propose de les conserver car leur démontage pour les évacuer endommagerait inévitablement les décorations d'encadrement ; que la conservation de ces châssis est un témoin historique important dans un espace emblématique de l'immeuble ; que de plus la salle d'audience n'étant pas occupée à plein temps, la mise en place de nouveaux châssis à hautes performances énergétiques n'est pas essentiel ; que néanmoins, pour améliorer leur performance, certaines interventions y sont opérées, comme le remplacement des vitrages par du vitrage double à intercalaire réduit, l'apposition de joints de frappe, le remplacement des cadres d'imposte basculantes par des cadres à vitrage fixe, et le réglage des organes de fermeture ;

C/ Grillages

Considérant que des grilles protègent toutes les fenêtres du rez-de-chaussée et sont dans un état satisfaisant ; que néanmoins la note précise qu'elles comportent des décorations en base et en tête qui sont parfois manquantes ou détériorées ; qu'elles sont engluées dans de trop nombreuses couches de peintures et ne sont ainsi plus lisibles ; qu'ainsi les éléments manquants sont remplacés et les scellements refaits ; que les grilles sont sablées sur place (avec des protections adéquates sur les châssis et les pierres) et mises en peinture conformément aux conclusions de l'étude stratigraphique ;

Que les grilles de la petite cour triangulaire sont munies de poteaux intermédiaires scellés dans la pierre du couvre-mur ; que ces grilles sont de même facture que celles des fenêtres, amenant ainsi à les traiter de la même façon ;

Considérant que la rotonde, située entre la rue Kuulkappers et la rue de l'Église, possède au rez-de-chaussée 3 grilles ; que celle du centre, qui est battante, n'est pas d'origine et a été reconstituée ; que sa serrure et sa gâche ont été forcées et doivent être remplacées ;

Que les deux grilles latérales sont d'origine, malgré que celle de droite a déjà subi un démontage-remontage ; que ces grilles sont démontées et portées en atelier pour un décapage soigneux, une métallisation et une remise en peinture, après avoir fait des petites réparations et la confection d'un nouveau type de fixation (découpe à mi-fer des traverses avec boulon fraisé et filetage) ; que des nouvelles pattes de scellement sont posées ;

Considérant que certaines fenêtres au 2^e étage possèdent des barres d'appui pour éviter la défenestration ; qu'elles ne sont pas trop visibles depuis l'espace public se trouvant au 2^e étage dans les rues étroites des Kuulkappers et celle de l'Église de Saint-Gilles ; que le demandeur explique en séance qu'elles ont été installées car le niveau du plancher de certaines pièces se trouvant a été rehaussé pour des raisons techniques ; que ces barres d'appui sont à contrôler et à compléter en fonction de la hauteur d'allège de ces pièces et de la hauteur réglementaire des garde-corps ;

Considérant que le projet prévoit des nouveaux décroîttoirs ;



D/ Restauration de la toiture

Considérant que les toitures à faible pente recouverte de zinc à tasseaux sont dans un bon état de conservation ; que le projet prévoit une simple vérification pendant les travaux et prévoit des réparations si nécessaires ;

Considérant que selon la note explicative, les couvertures en ardoise des brisis ont déjà dû faire l'objet de réparations ponctuelles car elles présentent des ardoises de couleurs différentes ; que leurs zingueries se sont décrochées à plusieurs endroits et que quelques ardoises sont manquantes ; qu'il en ressort dès lors que les couvertures des brisis nécessitent d'être refaites entièrement en ardoises naturelles, fixées au crochet d'acier inoxydable sur le voligeage existant ; que cela permet également de refaire toutes les connections avec les lucarnes dont les pieds des bâtis sont dans un état de dégradation avancé ;

Considérant que la note mentionne que les châssis des cinq lucarnes ont été remplacés récemment ; que cependant leurs bâtis sont par contre dans un mauvais état de conservation, réclamant une restauration importante ; qu'il s'agit de remplacer les montants, dont les pieds sont fortement dégradés, laissant pénétrer l'eau ; que de nouvelles remontées d'étanchéité en talon sont prévues, garnies de contre-solins engravés dans une rainure pratiquée dans le bois ; que les rives des joues sont également remplacées ;

Considérant que dans l'ensemble les corniches sont en bon état ; que cependant sur un tronçon de corniche situé rue Kuulkappers, une contre-pente significative doit faire l'objet d'une réfection avec le remplacement du voligeage de pente et le renouvellement du zinc ;

Considérant que les importantes cheminées font partie intégrante de l'architecture de l'immeuble et sont généralement en bon état ; qu'elles sont conservées et rénovées (réparation des pierres bleues et des pierres blanches, rejointoiement, nettoyage et mise en peinture) ; que pour préserver leur maçonnerie de tête, dont les joints se sont vidés et dont la porosité de la pierre a permis le développement d'organismes, il est placé un épais lé de plomb ; que la couverture en tôle est repeinte ;

Considérant que le projet prévoit des nouvelles descentes d'eau pluviale en zinc et en fonte ;

D/ PEB

Considérant que les toitures ne sont actuellement pas isolées, rendant les combles non utilisables ; que le projet prévoit d'isoler l'intérieur de la toiture (isolant en fibre de bois de 24cm d'épaisseur, un pare-vapeur et une finition en plaques de plâtre) afin d'améliorer sa performance thermique conformément à la réglementation PEB ;

E/ Avis CRMS

Considérant que selon la CRMS la qualité d'exception du bien justifie sa procédure de classement ; Que selon elle, le projet proposé semble être basé sur une étude patrimoniale fine (étude historique, étude de l'état sanitaire, étude stratigraphique ...) avec des propositions d'intervention qui suivent la méthodologie requis dans un dossier de restauration ; que la CRMS s'en réjouit et encourage cette démarche, comme pour un bien classé, à fonder les choix d'intervention, de restauration et de travaux sur les résultats de ces études ;

Que la CRMS précise dans son avis qu'elle reste entièrement à la disposition de la Commune pour accompagner un dossier de classement ;

Considérant de ce qui précède, que le projet prévoit en façade et en toiture des interventions et des travaux de restauration, qui respectent le patrimoine du bâtiment et tendent vers un retour à sa situation d'origine ; que cette démarche ne peut être que saluée et encouragée ;

URBAN D.U. & DPC/BE

Avis Favorable à condition de :

- **Réaliser les travaux dans les règles de l'art en respectant le patrimoine du bâtiment ;**
- **Pour le nouvel enduit, s'assurer que la teinte est identique à celle d'origine ;**
- **Pour le remplacement des châssis du 1er étage, s'assurer que le dessin des nouveaux châssis est identique à ceux d'origine ;**

Commune : abstention