



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 29 août 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 29 augustus 2023

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Culot

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Aiad

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Verhaeghe

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 PU2022-248 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue André Hennebicq 47</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Philippe Timmermans</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-88 : modifier le nombre et la répartition des logements et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (aménagement d'un souplex) / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (de inrichting van een souplex) : Avenue du Parc 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Michiels</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-106 : modifier la porte d'entrée / het wijzigen van de voordeur : Rue de Parme 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie Besson</p>
Point 5. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-44 : modifier la façade avant avec la réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de voorgevels met uitvoering van structurele werken : Avenue Louise 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Louise Village - S.A. (Hibert)</p> <p>16/05/2023</p>
Point 6. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-8 : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelderverdieping van woning tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue Dethy 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Héritage Houses (d'Ydewalle)</p> <p>20/06/2023</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 PU2022-248 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue André Hennebicq 47

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe Timmermans
N° dossier : PU2022-248 / 13/AFD/1857010

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 pour :

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

DEROGATIONS :

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 : immeuble de rapport de 4 unités de logement ;

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

- Aménager un logement supplémentaire de 2 chambres au 4^{ème} étage et combles
- Aménager un escalier secondaire privé pour le logement
- Remplacer les menuiseries des châssis

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant, qu'en situation de fait, le 4^{ème} étage et les combles ont été investis pour y aménager un logement, que la demande vise à régulariser ce dernier ;

Considérant que l'espace séjour/cuisine prend place dans la pièce avant du 4^{ème} étage, qu'elle présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface est inférieure aux 28m² requis (24,68m²) ;



Considérant que cette situation découle de l'aménagement d'une première chambre dans la pièce arrière du même étage, qu'un espace intermédiaire a été cloisonné pour y placer l'escalier d'accès au combles ;

Considérant que cette première chambre est spacieuse et bénéficie d'une salle de douche privative, que sa superficie compense la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme du séjour ;

Considérant que ladite chambre et le séjour présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation est toutefois inhérente à la configuration des lieux, que la présence d'un toit mansardé en partie arrière rend complexe l'ajout d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que la dérogation est atténuée par une hauteur sous plafond supérieure aux 2,50m requis, par la situation du bien au 4^e étage bénéficiant d'un apport en lumière plus important que les étages inférieurs et par la présence d'une double porte entre le séjour et la chambre rendant une configuration traversante de l'espace possible ;

Considérant que la chambre principale se situe sous les combles, qu'elle bénéficie également de sa salle de bain privative ;

Considérant qu'elle présente une légère dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas 2,30m de hauteur sous plafond sur 50% de sa surface habitable, et présente à nouveau une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que le reportage photographique fourni fait état d'un espace aux dimensions relativement qualitatives, que la dérogation à la hauteur sous plafond est faible et pourrait être atténuée par la suppression du faux-plafond sous la poutre faîtière, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait de supprimer la dérogation pour l'éclairage insuffisant ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés en PVC blanc sans qu'un permis y afférent n'ait été autorisé, que la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli, que ces modifications portent atteinte à la valeur patrimoniale de la façade et qu'il y a lieu de rétablir des châssis qui respectent les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;

Considérant que la régularisation d'un logement supplémentaire au dernier étage ne soulève pas d'objection majeure sur le principe dès lors qu'elle permet une mixité dans les typologies des logements présents au sein de l'immeuble composé uniquement de logements de 1 chambre aux étages inférieurs sans en modifier la volumétrie et dès lors sans induire d'impact sur l'intérieur d'ilot et les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- Prévoir des châssis en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, matériau,...) ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre sous combles (ajout ou agrandissement d'une fenêtre de toiture) ;
- Supprimer le faux-plafond sous la poutre faîtière de la chambre sous combles ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

La dérogation aux articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée sous réserve du respect des conditions ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-88 : modifier le nombre et la répartition des logements et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (aménagement d'un souplex) / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (de inrichting van een souplex)
Avenue du Parc 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Michiels

N° dossier : PU2023-88 / 13/AFD/1901223

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 : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

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 non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement du sous-sol au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, 1 logement au 3^e étage et mansardes sous combles dans le bâtiment avant, 2 logements dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (aménagement d'un souplex) et plus précisément :

- Scinder le logement du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage en 2 logements dont 1 duplex de 2 chambres et 1 bureau au sous-sol et rez-de-chaussée et 1 logement indépendant au 1^{er} étage ;
- Aménager un escalier intérieur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble est constitué de 5 unités de logements dont un duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, que des cuisines de service et des caves sont aménagées au sous-sol ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres et 1 bureau a été aménagé en situation existante de fait au sous-sol et rez-de-chaussée et que la demande vise à régulariser cette modification de la répartition des logements ;

Considérant que la cuisine prend place dans la pièce arrière du rez-de-chaussée, que la porte fenêtre donnant accès à la passerelle surplombant la cour basse a été supprimée, qu'un châssis avec allège pleine a été placé et qu'il n'existe plus d'accès privatif vers la cour, que cette dernière n'est accessible que depuis le hall d'entrée commun ;



Considérant l'absence d'information fournie quant à l'appartenance de la cour, que l'architecte précise en séance que le logement ne dispose pas d'accès à la cour, que celle-ci sert uniquement d'accès au bâtiment arrière et est liée à ce dernier ;

Considérant qu'un bureau/chambre est aménagé en pièce avant, que l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée de plain pied avec l'espace public n'est pas optimal pour des raisons d'intimité et de vis-à-vis direct avec la rue ;

Considérant que le séjour est aménagé dans la pièce centrale, qu'il présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'il ne bénéficie que d'un éclairage indirect, que cela est toutefois induit par le maintien des portes vitrées aux qualités patrimoniales intéressantes à conserver ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon a été placé dans la pièce centrale pour accéder aux 2 chambres et aux pièces d'eau aménagées au sous-sol ;

Considérant que la pièce centrale du sous-sol accueille un hall avec des rangements, une salle de douche et un WC indépendant et qu'elle distribue également les 2 chambres aménagées dans la pièce avant et la pièce arrière ;

Considérant que le WC présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il possède une hauteur sous plafond inférieure aux 2,20 m imposés (2,18m) ;

Considérant que la chambre en façade arrière donne sur la cour basse, qu'elle est conforme aux normes d'habitabilité, qu'elle est toutefois fortement enclavée au vu des dimensions réduites de la cour (1,35 m de profondeur) et ne bénéficie d'aucune vue ;

Considérant également l'accès à la cour et au bâtiment arrière posant des problèmes d'intimité et des vues sur ladite chambre ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que son seul apport de lumière provient du soupirail ;

Considérant que l'aménagement d'une pièce de vie dans cette pièce semi-enterrée, exposée aux nuisances sonores ou encore visuelles de la rue, à plus forte raison le long de l'avenue du Parc présentant une forte fréquentation et un trafic important dont plusieurs lignes de bus et de tram n'est pas adapté ;

Considérant que l'aménagement de chambres au sous-sol sans possibilité de dégagement visuel ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable ;

Considérant également que l'importante privatisation du sous-sol ne permet pas d'aménager une cave privative par logement ni un local commun pour les vélos et poussettes qui serait le bienvenu dans un immeuble de rapport de potentiellement 6 logements ;

Considérant que les plans d'origine font apparaître une citerne dans la prolongation de la cour basse, que cette dernière ne figure plus sur les plans de la situation existante, qu'elle a probablement été supprimée, que ces travaux ne rencontrent pas la volonté régionale d'amélioration de la gestion des eaux pluviales et qu'il y aurait lieu d'en rétablir une ;

Considérant que le projet tend à densifier excessivement la capacité de l'immeuble et que les faibles qualités d'habitabilité ne compensent pas les dérogations et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il n'est pas possible de statuer sur la présente demande sans que les plans et informations relatives au logement indépendant aménagé au 1^{er} étage suite à la division du triplex d'origine ne soient fournis, qu'il y a lieu de pouvoir visualiser le projet dans son ensemble et que la demande n'est donc pas acceptable en l'état ;

Considérant enfin que le cadre VI du formulaire de d'annexe I n'a pas été complété pour tout l'immeuble mais uniquement pour le logement concerné, que les informations sont dès lors incomplètes ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-106 : modifier la porte d'entrée / het wijzigen van de voordeur
Rue de Parme 43

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie Besson

N° dossier : PU2023-106 / 13/AFD/1903277

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 : biens classés Parc Pierre Paulus et Maison Pelgrims, rue de Parme n°69

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 :

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 et dans le périmètre de protection des biens classés sis Parc Pierre Paulus et Maison Pelgrims ;

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 (PU2013-115) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 28/01/2014 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, 1 logement du 2^e au 4^e étage ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 23/02/2023, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Un sas WC n'a pas été réalisé au rez-de-chaussée ;
- La porte d'entrée et les châssis n'ont pas été remplacés par des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine.

Considérant que la présente demande vise à modifier la porte d'entrée ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

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

Considérant que le permis PU2013-115 prévoyait le placement d'une porte d'entrée en bois à double ouvrants et de composition symétrique, conformément à l'origine ;

Considérant que la porte placée présente une partie ouvrante et une partie latérale fixe, que l'imposte est également divisée en deux parties ;

Considérant que la modification de la division est justifiée par le fait que la baie de la porte est plus large que le hall d'entrée et passe devant une cloison, que la division en deux parties ne permettait qu'une petite ouverture de la porte peu fonctionnelle ;

Considérant dès lors que la mise en place d'une partie latérale fixe est acceptable, que la porte est en bois et présente des panneaux moulurés s'inspirant de la porte d'origine, que sa matérialité est qualitative ;



Considérant que, bien que ne faisant pas l'objet de la demande, les châssis sont toujours indiqués en PVC de teinte blanche, qu'il y aura lieu de les remplacer par des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine conformément au PU2013-115 ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-44 : modifier la façade avant avec la réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de voorgevels met uitvoering van structurele werken
Avenue Louise 33

Demandeur / Aanvrager : Louise Village - S.A. (Hibert)
N° dossier : PU2023-44 / 13/AFD/1895383

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

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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)

Dérogations : /

Considérant que le bien se situe zone mixte 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 le long d'une voirie régionale ;

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 de commerce (commerce, bureau et atelier de confection) ;

Considérant que la demande initiale visait à modifier la façade avant avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la devanture commerciale en 2 parties
- Créer une nouvelle dalle au rez-de-chaussée
- Créer une nouvelle dalle au 1^{er} étage
- Supprimer des escaliers existants
- Créer de nouveaux escaliers et de nouvelles trémies
- Construire un mur porteur divisant le rez-de-chaussée et en remplacement de ceux supprimés

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 16/05/2023 libellé comme suit :

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2023 (favorable sous conditions) ;
Considérant que la volonté de diviser la maison de commerce afin de créer 2 unités commerciales distinctes induit d'importantes modifications en façade avant ainsi que d'importants travaux structurels ;
Considérant que les murs porteurs existants sont démolis, qu'un nouveau mur porteur est construit dans la longueur de l'immeuble afin de diviser le rez-de-chaussée commercial, qu'un escalier est créé dans le commerce de droite afin d'accéder au sous-sol qui lui est entièrement dédié et qu'un escalier est également créé dans le commerce de gauche afin de le connecter à l'ensemble des étages ;
Considérant qu'une nouvelle dalle de sol est créée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de boucher la trémie de l'escalier démolie et d'uniformiser les niveaux ;
Considérant que ces travaux posent question en matière de répartition des charges, qu'il semble que les dalles portent dans les mitoyens, que cette solution ne serait pas acceptable ;*



Considérant que cette division implique des modifications en façade avant dès lors que le mur séparatif est visible depuis l'espace public et que 2 entrées distinctes doivent être prévues ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir complètement la façade au niveau du rez-de-chaussée sous la forme d'une devanture entièrement vitrée, que le sas en recul par rapport à l'alignement est supprimé et que les 2 portes d'entrée sont ramenées à front de rue ;

Considérant que la création de la nouvelle dalle de sol dans le but de mettre à niveau les commerces par rapport au trottoir entraîne la suppression du soubassement (dimensions minimales) et que cela engendre une dérogation à l'article 33 (soubassement) du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la façade existante n'a pas été réalisée conformément aux plans et impositions du permis d'urbanisme PU2004-057, que les menuiseries en acajou ont été remplacées par des châssis en aluminium gris anthracite, que les nouvelles menuiseries projetées sont également en aluminium gris anthracite, que cette teinte tranche démesurément avec les tonalités claires de la façade et de celles de la rue ;

Considérant que cette nouvelle devanture commerciale rompt drastiquement avec l'esthétique d'origine de la façade, que la suppression d'une multitude d'éléments tels que le bossage apparent, le soubassement et les menuiseries participe à la banalisation de la façade et lui confère un caractère monotone ;

Considérant que la nouvelle proposition tend à accentuer l'horizontalité et à rompre avec le caractère vertical de la façade, que les proportions démesurées de la devanture et le non-respect de la division tripartite de la composition de la façade (3 travées) entraîne un manque de relief et que cette proposition ne s'intègre pas harmonieusement dans le bâti environnant ;

Considérant plus accessoirement que la division du commerce en deux parties diminue le potentiel commercial qualitatif des lieux ;

Considérant en conclusion que les transformations de la façade, induites pas la création de 2 commerces distincts, sont très peu qualitatives et constituent un appauvrissement et une banalisation de la façade au caractère patrimonial intéressant à conserver ;

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 21/06/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels, et plus précisément :

- Proposer deux entrées commerciales et supprimer le sas situé en recul
- Créer une nouvelle dalle au rez-de-chaussée
- Créer une nouvelle dalle au 1^{er} étage
- Supprimer deux escaliers existants
- Créer deux nouveaux escaliers et de nouvelles trémies
- Supprimer des murs porteurs et créer une nouvelle structure ;

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que ce projet modifié prévoit toujours la possibilité de diviser l'espace commercial en deux parties (via des cloisons) mais ne prévoit plus de mur porteur dans la longueur du bâtiment séparant celles-ci ;

Considérant en effet que de nouvelles têtes de mur sont prévues de part et d'autre, permettant le dépôt de nouvelles poutres (non dessinées en coupe) pour accueillir la nouvelle dalle du 1^{er} étage, afin d'éviter de porter dans les mitoyens ;

Considérant en effet le maintien de la création des deux dalles, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, afin de refermer la trémie de l'escalier arrière à démolir et d'uniformiser les niveaux ;

Considérant que le projet prévoit toujours la création d'un escalier dans la partie droite vers le sous-sol, privatisant la totalité de celui-ci en cas de division de l'espace commercial, mais étant justifiable pour permettre des espaces de stockage pour le commerce de droite ;

Considérant que le nouvel escalier depuis le rez-de-chaussée (en partie gauche) est également maintenu pour permettre l'accès à la suite du commerce situé au 1^{er} étage et ses rangements situés dans les combles, privatisant ces espaces pour le commerce de gauche en cas de division de l'espace commercial ;

Considérant que les modifications de la façade commerciale au rez-de-chaussée permettent la possibilité de créer deux commerces sans devoir modifier à nouveau celle-ci : présence de deux portes d'entrée et vitrine commerciale divisée en deux par un châssis vertical (erronément dessiné avec une largeur de +/-20cm en plan) ;

Considérant que ces modifications s'inspirent du vocabulaire architectural de la façade en proposant :

- Un alignement de certaines baies par rapport aux baies des étages et une verticalité plus marquée ;
- Un encadrement en pierre, de même que le soubassement d'une hauteur de 50cm (conformité avec l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses) ;
- Des menuiseries en bois peintes en blanc et des portes comprenant des parties pleines alignées au soubassement ;



Considérant néanmoins qu'aucune précision n'est apportée par rapport au type de revêtement entourant l'encadrement en pierre, et qu'il devra être similaire à celui des étages (enduit blanc cassé lisse) ;

Considérant également que le projet prévoit de reconstituer des moulures au-dessus de la vitrine, que la façade d'origine n'en présentait pas, que celles-ci ne sont pas adaptées à une devanture commerciale et complexifient inutilement l'expression de la façade ;

Considérant que, bien que l'expression de la façade soit améliorée par rapport à la version précédente du projet, la division en 2 unités de commerce nécessite le placement d'un montant avec une épaisseur plus conséquente au centre de la vitrine afin de pouvoir dissimuler la cloison, que cette dernière sera visible depuis la rue, que cette configuration est peu heureuse et rompt le caractère unitaire de l'immeuble ;

Considérant également que la division de la façade telle que prévue rend impossible une potentielle future transformation des étages de l'immeuble en logement ;

Considérant de plus que l'architecte précise en séance qu'un logement pour le gérant est déjà aménagé aux étages, que les plans remis y mentionnent des locaux accessoires aux commerces, que le changement de destination est soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un logement aux étages nécessite de prévoir un accès indépendant à ce dernier depuis la rue afin de se conformer à l'article 9 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette modification nécessite de revoir entièrement l'expression de la façade et rend irréalisable la division du bien en 2 commerces qualitatifs dès lors qu'un hall d'entrée indépendant doit être prévu pour le logement ;

Considérant également que l'aménagement d'un logement prive le commerce de gauche de ses espaces de stockage ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir un seul commerce et une entrée pour le logement et de fournir les plans des étages afin de statuer sur la demande dans son ensemble ;

Considérant par ailleurs que sur les plans figure une passerelle arrière non légale (voir PU2004-57) qu'il y a lieu de supprimer ;

Considérant également que sur la coupe apparaît une poutre dessinée en rouge (donc sujette à modification) au niveau du plancher du 2^e étage, que celle-ci ne semble pas modifiée par rapport au PU2004-57, que si le plancher venait à être modifié, il y aura lieu de s'assurer du respect de l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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 le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

Considérant enfin que même si le projet n'entre pas dans le champ d'application du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, il y a lieu d'assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite, et donc de prévoir au minimum une rampe devant les entrées commerciales répondant à l'article 4, et sans débord sur le trottoir ;

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

- Maintenir un seul commerce au rez-de-chaussée, aménager une entrée indépendante pour les étages en prévoyant un accès aisé et indépendant au sous-sol (compteurs) et revoir l'expression de la devanture du rez-de-chaussée en conséquence ;
- Adapter les plans des étages en y représentant le logement ;
- Préciser la nature et la teinte du revêtement entourant l'encadrement en pierre (enduit blanc cassé lisse similaire à celui des étages) ;
- Supprimer la passerelle arrière non légale ;
- Respecter l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses en cas de modification du plancher du 2^e étage ;
- Préciser l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, et veiller au respect de l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Supprimer les éléments moulurés au-dessus de la vitrine ;
- 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, formulaires administratifs adaptés en conséquence (annexe I, formulaire statistique, proposition PEB, formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du service d'incendie et d'aide médicale urgente).



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-8 : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelderverdieping van woning tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen
Rue Dethy 10

Demandeur / Aanvrager : Héritage Houses (d'Ydewalle)
N° dossier : PU2023-8 / 13/AFD/1868316

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 pour :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II
art.10 du titre II du RRU (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 ;

Considérant que la version initiale du projet visait à modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Installer un commerce au rez-de-chaussée avec un accès à une cave ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- Ouvrir des baies ;
- Construire un escalier d'accès à la cave pour le commerce ;
- Construire un nouvel escalier d'accès pour l'étage rehaussé ;
- Construire un volume annexe au 2e étage ;
- Rehausser le bâtiment d'un étage ;
- Modifier la devanture commerciale et créer un accès privatif ;
- Aménager des terrasses arrière à tous les étages ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation émis en séance du 20/06/2023, et libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;



*Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;
 Considérant que la division de la maison unifamiliale en logements est envisageable ;
 Considérant que la création d'un espace commercial au rez-de-chaussée est également envisageable en application de l'article 2.3 du PRAS et en raison de la taille réduite du commerce proposé et que la surface supprimée de logement est rétablie ailleurs dans les étages supérieurs de bâtiment ;
 Considérant qu'en application de la prescription 0.12 du PRAS, la création d'un commerce au détriment des superficies de logement hors liseré de noyau commercial, n'est envisageable que si les locaux étaient antérieurement prévus à cet effet, ce qui est le cas ici (permis de 1923) ;
 Considérant que la création d'une activité commerciale à ce rez-de-chaussée assure la continuité du maillage commercial de ce tronçon de la rue Dethy, que cela contribue à stimuler l'animation de la rue et que le bien se situe à proximité immédiate du pôle commercial de la chaussée de Waterloo et du Parvis de Saint-Gilles ;
 Considérant que la création de deux logements d'une chambre aux 1er et 2e étages ne rejoint pas la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées et pouvant accueillir des familles avec enfants en ce que cette petite typologie prédomine au sein de l'immeuble ;
 Considérant que les séjours de ces logements (1er et 2e étages) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant, en partie en raison de la configuration d'origine des baies en façade avant mais que la suppression du caractère traversant au sein des logements contribue à diminuer l'apport en lumière ;
 Considérant que la suppression de la configuration traversante dans les logements se fait principalement par la création de blocs de cloisons créant un hall d'entrée ;
 Considérant qu'une meilleure configuration serait d'aménager un logement en duplex permettant de maintenir les pièces en enfilade pour un séjour au 1er étage et d'aménager un espace de nuit au 2 étage ;
 Considérant que l'ajout d'une annexe à l'arrière 2e étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le volume s'avance au-delà de 3m du voisin le moins profond et excède en hauteur le voisin le moins haut mais que ce dernier s'adosse principalement au bâtiment le plus haut minimisant par conséquent son impact volumétrique par rapport aux constructions voisines et limitant les potentielles nuisances en intérieur d'îlot ;
 Considérant que pour les mêmes raisons et parce qu'elle s'insère majoritairement dans le volume de la nouvelle annexe, l'aménagement de la terrasse du 2e étage dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable ;
 Considérant que la volumétrie de la rehausse s'intègre harmonieusement au bâtiment existant, qu'elle s'intègre également aux constructions voisines sans dénaturer le front bâti, qu'elle améliore l'habitabilité au sein du logement proposé ;
 Considérant cependant que la coupe projetée mentionne une hauteur sous-plafond conforme de 2,50m pour ce dernier étage ajouté mais que l'analyse révèle une hauteur de 2,46m en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'une telle dimension n'est pas acceptable pour un espace habitable dans une nouvelle construction et doit se conformer à la hauteur réglementaire ;
 Considérant que la modification de la baie en vue de la création d'un commerce au rez-de-chaussée présente une configuration harmonieuse pour l'ensemble de la façade en ce que la baie s'aligne aux baies des étages supérieurs et que le dessin des châssis reprend les codes des menuiseries existantes ;
 Considérant que la matérialité proposée pour la couverture de toiture s'intègre au cadre bâti environnant, que cette dernière n'est pas perceptible depuis l'espace public et que les fenêtres de toiture alignées aux baies des étages inférieurs offrent davantage d'harmonie à la composition de la bâtisse ;
 Considérant accessoirement l'incomplétude des informations relatives aux conduits d'évacuation et que ceux-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:*

- Aménager un duplex de plusieurs chambres à coucher aux 1er et 2e étages, globalement conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond pour les espaces de séjour du dernier étage ;

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 26/06/2023) ;

Vu les plans modifiés déposés en date du 07/08/2023, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant cependant que les plans modifiés répondent à la condition de la commission de concertation de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond pour les espaces de séjour du dernier étage mais proposent une répartition des logements différente de celle conditionnée, que les plans modifiés nécessitent dès lors de repasser par des actes d'instruction en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que ce projet modifié ne nécessite pas d'être à nouveau soumis à enquête publique (pas de nouveaux motifs) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Installer un commerce au rez-de-chaussée avec un accès à une cave ;



- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 1^{er} étage
- Aménager 1 triplex 3 chambres aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles
- Ouvrir des baies ;
- Construire un escalier d'accès à la cave pour le commerce ;
- Construire un nouvel escalier d'accès pour l'étage rehaussé ;
- Construire un volume annexe au 2^e étage ;
- Rehausser le bâtiment d'un étage ;
- Modifier la devanture commerciale et créer un accès privatif ;
- Aménager des terrasses arrière à tous les étages ;

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

Considérant qu'hormis la modification de la répartition des logements, l'objet de la demande (modification des façades, volumétrie, terrasses,...) est inchangé par rapport à la version initiale du projet, que les remarques émises par la commission de concertation précédente restent d'actualité sur ces points ;

Considérant que le projet modifié propose d'aménager 1 logement d'une chambre au 1^{er} étage et un triplex de 3 chambres en lieu et place des 2 duplex conditionnés par la commission de concertation ;

Considérant que les séjours des 2 logements et la chambre avant au 3^{ème} étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant, en partie en raison de la configuration d'origine des baies en façade avant ;

Considérant que le séjour du logement du 1^{er} étage déroge toujours légèrement à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette pièce présente toutefois des qualités spatiales et une hauteur sous plafond généreuse permettant de compenser ladite dérogation et que la chambre du logement dispose d'une superficie très généreuse permettant d'y aménager un bureau, qu'au vu des qualités du logement, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la suppression du bloc de cloisons créant un hall d'entrée dans la pièce centrale nécessiterait de déplacer l'entrée du logement directement dans le séjour, que cette configuration est moins fonctionnelle, que le maintien d'un hall permet de créer un espace tampon bienvenu entre l'espace de jour et de nuit et qu'au vu de l'absence de décors intérieurs à cet étage, les cloisonnements sont acceptables ;

Considérant que le triplex projeté aux étages supérieurs dispose de 3 chambres et 1 bureau aux superficies généreuses, que les aménagements proposés sont rationnels et respectueux des pièces d'origine ;

Considérant que les espaces extérieurs de terrasse sont inchangés par rapport à la version précédente, que ceux-ci sont bienvenus pour un logement destiné à accueillir une famille ;

Considérant que la coupe projetée mentionne une hauteur sous-plafond conforme de 2,50m pour le dernier étage ajouté mais que toutefois le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond, qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la répartition revue des logements rejoint la volonté communale et régionale en ce qu'elle permet l'aménagement d'un grand logement de 3 chambres et un bureau pouvant accueillir des familles avec enfants, que le projet propose une mixité et une densité acceptables adaptées à la typologie de l'immeuble ;

Considérant accessoirement l'incomplétude des informations relatives aux conduits d'évacuation et que ceux-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, sous réserve de l'obtention d'un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de:

- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- Garantir une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces habitables de la rehausse ;

Les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.