St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 10 octobre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMMISSIE VAN dinsdag 10 oktober 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 Blieck

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 : M. Moeneclaey

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	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-268 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume, van de gevels, met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terrass : Rue de la Victoire 203 Demandeur / Aanvrager : Madame Agnès Vermeiren
Point 3. 09:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-118 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de gevel en het volume met structurele werken en de inrichting van balkons : Rue de Russie 45 Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A.
Point 4. 10:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-327 : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de commerciële begane grond naar woning, de bestemming van het achter gebouw van atelier/opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Belgrade 108 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Semih Egri
Point 5. 10:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-133 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de Serbie 13 Demandeur / Aanvrager : Madame Lili Vangaever
Point 6. 11:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-122 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et des façades, aménagement de terrasses et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, wijziging van het volume en de gevels, inrichting van terrassen en uitvoering van structurele werken : Rue Emile Feron 51 Demandeur / Aanvrager : Moniteur immobilier - S.P.R.L. (Monsieur Fouad Hammou)
Point 7. 11:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-147 : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van het achtergebouw tot woningen, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van terrassen : Rue du Fort 67 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Franklin Ramos 10/01/2023
Point 8. 13:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-143 : créer une extension du bâtiment BC2 au niveau du 5è étage pour créer une cuisine et un réfectoire avec aménagement d'une terrasse, d'une toiture verte

	et de bacs pour un potager / het creëren van een uitbreiding aan het BC2-gebouw op de 5e verdieping om een keuken en refter te creëren, met toevoeging van een terras, een groen dak en plantenbakken voor een moestuin : Rue de la Glacière 22 Demandeur / Aanvrager : BBR Belgium - S.R.L. (Monsieur Christian Stenuit)
Point 9. 13:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-82 : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination des bureaux au rez-de-chaussée, en modifiant la façade et le volume et en réalisant des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van de kantoren op de begane grond, de wijziging van de gevel en het volume en de uitvoering van structurele werken : Rue du Croissant 16 Demandeur / Aanvrager : Sapophil - S.P.R.L. (Monsieur Philippe Poot)
Point 10. 14:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-20 : modifier une annexe, le volume et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het bijgebouw, het volume en de voorgevel met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terrass : Rue d'Andenne 15 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien Rensonnet
Point 11. 14:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-105 : modifier le nombre et la répartition des logements aux étages 3 et 4 , avec création d'une terrasse arrière, fermeture d'un balcon en façade arrière et modifications en façade avant / Het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen op verdiepingen 3 en 4, met het creëren van een terras aan de achterzijde, het sluiten van een balkon aan de achtergevel en wijzigingen aan de voorgevel. : Chaussée de Charleroi 165 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Pion
Point 12. 15:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-49 : aménager un logement supplémentaire au 5e étage et combles avec travaux structurels et modification du volume, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse commune / de verbouwing van een extra appartement op de 5e verdieping en zolder met uitvoering van structurele werken, wijziging van het volume, plaatsen van dakvensters en inrichting van een gemeenschappelijk terras : Avenue Jean Volders 24 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Marc Goemans
Point 13. 15:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-131 : aménager un logement dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het aanleggen van een woning in de zolder, het wijzigen de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Moris 64 Demandeur / Aanvrager : Madame Véronique Kun de Kozma
Point 14. 15:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-137 : modifier la destination de l'immeuble d'entrepôt à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de Mérode 207 Demandeur / Aanvrager : Madame Yifat Chiat
Point 15. 16:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme FD2023-7 : Réaménager de façade à façade et réorganiser la circulation de la rue Moris et ses carrefours, et renouveler les infrastructures (rails et caténaires) dans la rue Antoine Bréart / Herinrichten van de Morisstraat en de kruispunten van gevel tot gevel, reorganiseren

	van de verkeersstroom en vernieuwen van de infrastructuur (sporen en bovenleidingen) in de Rue Antoine Bréart. : Rue d'Albanie 81 **<u>Demandeur / Aanvrager</u> : STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles**

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 PU2022-268 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume, van de gevels, met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terrass
Rue de la Victoire 203

Demandeur / Aanvrager : Madame Agnès Vermeiren
N° dossier : PU2022-268 / 13/AFD/1860125

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐~~en liseré de noyau commercial~~
☐~~en point de variation de mixité~~
☐~~le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond – locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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 : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse et plus précisément :
- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement dont :

- 1 logement de 2 chambres et 1 bureau au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
- 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
- 1 logement de 3 chambres aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;

- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
- Supprimer un escalier entre les 3ème et 4ème étages et en aménager un nouveau ;
- Rehausser les annexes arrière d'un étage ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/09/2023 ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans la partie centrale d'un îlot peu construit, que sa situation lui permet de bénéficier d'une parcelle particulièrement profonde ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les aménagements projetés soulèvent toutefois des remarques ;

Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escalier commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier d'accès au sous-sol est cloisonnée et privatisée au profit du logement inférieur ;

Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) ni d'espace de rangement privatif n'est prévu, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche, que l'entrée se fait au droit de la cage d'escalier privatisée au rez-de-chaussée, qu'elle débouche sur un hall dans la pièce annexe avec l'escalier privatisé qui distribue le sous-sol et un nouvel escalier en colimaçon qui distribue la pièce à l'entresol ;

Considérant que la cuisine est aménagée dans la prolongation de ce hall d'entrée, que les pièces de séjour et salle à manger s'étendent sur les 3 pièces en enfilade, que ces pièces de vie ne présentent pas de dérogation aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce arrière du sous-sol et que la salle de bain est aménagée dans la pièce latérale dans la prolongation de l'escalier ;

Considérant que la chambre est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois la profondeur très réduite de la cour basse ne permet pas à cette pièce de vie de bénéficier d'un dégagement visuel suffisant et d'un éclairement naturel qualitatif, que cette situation est accentuée par la présence d'une passerelle d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée enclavant encore d'avantage l'espace de la cour ;

Considérant qu'au vu de la profondeur du jardin, il y aurait lieu de revoir l'emprise de la cour anglaise (agrandissement de la profondeur ou création de paliers végétalisés) de la chambre afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la partie avant du sous-sol est investie par un bureau dépendant du logement ainsi qu'une buanderie, que le bureau présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface éclairante dont il bénéficie est largement inférieure aux 1/5ème de la superficie de la pièce ;

Considérant que cette pièce, de par sa position semi-enterrée et exposée aux nuisances la voirie, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie, qu'il y aurait lieu de limiter la privatisation du sous-sol en supprimant le bureau et la buanderie et en prévoyant une cave par logement et un local vélos/poussettes commun ;

Considérant qu'une 2ème chambre est aménagée à l'entresol, qu'elle présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés (2,40m) ainsi qu'une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) ;

Considérant qu'au vu de la mauvaise habitabilité de la pièce, il est difficilement envisageable d'y aménager un local habitable ;

Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1er étage, que cette typologie n'est envisageable qu'avec la construction d'un volume d'annexe qui s'étend sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette construction est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen du n°201, que toutefois l'impact sur

cette propriété est limitée, que cette annexe semble ancienne et est visible sur des images aériennes depuis au moins 1977 (Bruciel) ;

Considérant que les pièces de jour sont aménagées dans les pièces avant, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une surface inférieure aux 8m² imposés (6,8m²), que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu d'ouvrir la cloison vers la cuisine pour supprimer l'insuffisance de superficie et de se rapprocher d'une surface éclairante conforme ;

Considérant qu'une chambre est aménagée dans la pièce arrière-centrale, qu'un bureau prend place dans l'annexe, que de ce fait la chambre bénéficie d'un éclairement de second jour et présente donc une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la salle de bain prend place dans la pièce d'annexe de gauche, qu'elle est accessible via un escalier qui, au vu du reportage photographique, semble d'époque et qui témoigne de l'ancienneté de l'annexe ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 2ème étage au profit du triplex 3 chambres, que les pièces de jour sont aménagées au 2ème étage, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par une superficie généreuse (55,3 m²) et une hauteur sous plafond importante (3,30 m) et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le séjour en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;

Considérant que la chambre principale est aménagée en façade avant au 3ème étage, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre de toiture qui permet d'atteindre une superficie éclairante conforme ;

Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans la pièce dans la prolongation de la cage d'escalier, que cette pièce présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface, que toutefois cette dérogation est partielle (partie sous combles) et que le reste de la pièce présente une hauteur de 2,50 m ;

Considérant que la pièce arrière des combles est scindée pour aménager une 2ème chambre, un espace de rangement et une nouvelle circulation qui donne accès aux combles ;

Considérant que cette 2ème chambre est conforme aux normes d'habitabilité, que cependant la création du local de rangement empiète fortement sur cet espace et la rend peu praticable comme en témoigne l'aménagement du plan ;

Considérant que la suppression de l'espace de rangement au profit d'une cave au sous-sol permettrait de proposer une chambre avec de meilleures qualités spatiales ;

Considérant qu'une 3ème chambre est aménagée sous les combles ainsi qu'une salle de douche et une pièce de rangement, que la salle de bain présente à nouveau une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface ;

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 ;

Considérant que les typologies projetées répondent sur le principe 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) en ce qu'il est proposé une majorité de logements de plusieurs chambres, que le projet nécessite toutefois des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade néoclassique de teinte blanche à l'origine a été peinte en prévoyant une teinte terracotta, que cette modification est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;

Considérant enfin qu'il y aurait lieu d'adapter le projet afin de rencontrer les impératifs de sécurité du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, que l'avis défavorable ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-118 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de gevel en het volume met structurele werken en de inrichting van balkons
Rue de Russie 45

Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A.
N° dossier : PU2023-118 / 13/XFD/1904869

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative
☑ 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme
dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

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

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone administrative, 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 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 unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et dépôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que lors des visites de contrôle du 10/010/2019 et du 24/01/2019, il est apparu que des travaux ont été effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-3/19 dressé le 04/02/2019 pour :
- La modification de la répartition et du nombre de logements depuis au moins 2013 ;

- Le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans les studios ;

- La couverture de la cour depuis au moins 1996 ;

- La réalisation de travaux structurels au niveau du commerce (escaliers, percement d'une baie, démolition d'un mur porteur) ;

- La modification du parement par une installation supportant les enseignes et publicités associées ;

- La mise en couleur du soubassement de la façade avant, la fixation d'une enseigne et de deux publicités associées, ainsi qu'un caisson depuis au moins juillet 2014 ;

- La modification de châssis en façade avant ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme PU2022-190 visant à régulariser la situation a été introduite, qu'elle portait sur la modification du nombre et de la répartition des logements, du volume avec travaux structurels et l'aménagement de balcons, que cette dernière a été refusée en date du 14/02/2023 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;

- Aménager un logement de 2 chambres au 1er étage ;

- Aménager un logement de 1 chambre au 2ème étage ;

- Aménager un duplex de 3 chambres aux 3ème et 4ème étages ;

- Construire une lucarne en versant arrière ;

- Construire un volume entre le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée ;

- Démolir et reconstruire la toiture du bâtiment arrière ;

- Construire une annexe au 1er étage ;

- Aménager une terrasse au 1er étage ;

- Aménager un balcon au 2ème étage ;

- Aménager un balcon au 3ème étage ;

- Agrandir des baies ;

- Démolir et reconstruire des murs porteurs ;

- Isoler la toiture par l'extérieur ;

- Placer des pompes à chaleur ;

- Remplacer les menuiseries en façade avant (porte d'entrée des logements, le châssis principal au 1er étage, absence de double cadre au 2ème étage, modification de la division des châssis au 3ème étage) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe à proximité de l'angle d'un ilot particulièrement dense (rue de Russie/Avenue de la Porte de Hal) ;

Considérant que le bien/édifice souffre d'un héritage lourd de multiples interventions effectuées sans intérêt particulier pour une habitabilité de qualité ;

Considérant que la demande vise à intégrer l'ancien dépôt en fond de parcelle au bâtiment avant pour y prolonger l'espace commercial du rez-de-chaussée ;
Considérant que la cour intermédiaire entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant a été couverte en situation de fait, que la demande vise à régulariser cette couverture complète de la parcelle, que cette augmentation volumétrique entraîne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde et se situe donc partiellement au-delà de la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que la toiture de l'ancien entrepôt est indiquée comme reconstruite, que sa reconstruction entraîne également une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise toutefois en séance que la toiture en béton et la verrière existantes sont maintenues, qu'il est prévu de végétaliser la toiture par la pose d'une végétation extensive type sedum ;

Considérant que l'ensemble de ces travaux contreviennent à la prescription 0.6 du P.R.A.S. concernant les améliorations des intérieurs d'îlot en ce que presque l'entièreté de la parcelle est bâtie ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale aux étages en 3 unités de logement, que le projet prévoit d'aménager un logement de 2 chambres au 1er étage, un logement de 1 chambre au 1er étage et un duplex de 3 chambres au 3ème étage et combles ;

Considérant qu'au vu des surfaces dont dispose l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les aménagements proposés soulèvent toutefois d'importantes remarques ;

Considérant que la création d'un logement de 2 chambres au 1er étage nécessite la réalisation de travaux structurels importants ;

Considérant que le séjour/salle à manger et cuisine sont aménagés en façade avant, que ces pièces habitables sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois les surfaces proposées sont limitées pour un logement de 2 chambres, qu'il y aurait au minimum lieu d'ouvrir la cloison entre la cuisine et le séjour sans porter atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce arrière, que pour garantir un accès à l'annexe et donc à la 2ème chambre, la pièce est cloisonnée, que la chambre est donc conçue sous la forme d'une « boite » d'une hauteur de 2,50m afin de conserver les éléments de moulures des plafonds, que toutefois l'ensemble de ces aménagements portent atteinte aux qualités spatiales des locaux ;

Considérant que le cloisonnement est ouvert (pas de plafond), que cette situation ne permet pas d'intimiser la chambre ;

Considérant que cette chambre bénéficie d'un accès à un espace extérieur, qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que cette terrasse nécessite une rehausse mitoyenne du côté du n°47, que cette dernière tend à enclaver la construction voisine ;

Considérant que l'aménagement d'une 2ème chambre nécessite l'augmentation de l'annexe de l'entresol afin d'atteindre une superficie conforme, qu'un volume de liaison vitré est également construit ;

Considérant qu'un WC est aménagé dans le hall d'entrée, qu'il empiète sur le palier de la cage d'escalier commune et qu'il présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de sas entre ce dernier et le séjour ;

Considérant également que les plafonds de la chambre 1 et du séjour dudit étage présentent des moulures remarquables et des cheminées d'origine qualitatives, que les cloisonnements proposés se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des espaces et portent atteinte à la préservation de ces éléments de décors ;

Considérant que le séjour du logement du 2e étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est induite par la configuration des baies d'origine, que toutefois il y aurait lieu de se rapprocher d'un éclairement conforme en ouvrant la cloison qui le sépare de la cuisine, sans porter atteinte aux moulures ;

Considérant que la chambre et la salle de bain sont aménagées dans la pièce arrière, que les aménagements projetés au 2ème étage permettent une utilisation rationnelle de l'espace mais que ceux-ci ne permettent pas de conserver le caractère traversant des pièces d'origine et accentuent de la sorte le déficit en éclairement du séjour ;

Considérant également qu'il est prévu de démolir toutes les cheminées de cet étage, que ces suppressions sont regrettables au vu de leur caractère patrimonial, que l'architecte précise toutefois en séance que celles-ci ont été démolies depuis le reportage photo fourni à l'appui de la demande ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au niveau du 3ème étage au profit d'un duplex, que tout le 3ème étage est dédié aux pièces de jour sous la forme d'un espace indifférencié, que cet espace présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'élargissement de la baie créée en façade arrière à toute la largeur du balcon permettrait de diminuer la dérogation et d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que cet espace présente également une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il possède d'une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50 m imposés ;

Considérant que la création d'un balcon semi-rentrant au 3e étage permet d'offrir un espace extérieur bienvenu à un logement de plusieurs chambres, que sa faible superficie et sa configuration partiellement en retrait permettent de limiter son impact sur les propriétés voisines et les potentielles nuisances vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la création d'une lucarne en versant arrière de la toiture se justifie par la volonté d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sous la lucarne, que la construction de cette dernière permet d'aménager 3 chambres sous combles ;

Considérant que l'expression de la lucarne pourrait être améliorée en agrandissant la baie et en reculant son implantation par rapport au plan de la façade afin d'alléger sa présence ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement en PVC par des châssis en bois, que cette revalorisation est bienvenue mais que ceux-ci ne respectent pas entièrement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes, absence d'allège pleine, ...), qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le dessin de la façade laisse supposer que la peinture existante du côté gauche est supprimée, qu'au vu de sa haute valeur patrimoniale il y a lieu de s'assurer de sa restauration et de son maintien ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de pompes à chaleur, que ces dernières dérogent à l'article 6 (éléments techniques) dès lors qu'elles ne sont pas situées à l'intérieur du volume de la toiture, que cette configuration est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires dans l'intérieur de l'ilot, qu'il y a lieu de revoir leur emplacement et de prévoir des dispositifs acoustiques afin de limiter ces nuisances ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé densifie démesurément la parcelle, ne permet pas la préservation du patrimoine architectural de l'immeuble et ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'y apporter des modifications significatives et de proposer une compensation plus radicale à cette densification ;

Considérant en effet que la création de plusieurs logements et les augmentations volumétriques des étages devraient s'accompagner d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une amélioration de ce dernier afin de retrouver des superficies perméables de pleine terre ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-327 : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de commerciële begane grond naar woning, de bestemming van het achter gebouw van atelier/opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de Belgrade 108

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Semih Egri
N° dossier : PU2022-327 / 13/AFD/1866853

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
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)

<u>Dérogations :</u>

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
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 non 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 pour le bâtiment avant et atelier au rez-de-chaussée avec magasin (entrepôt) au 1er étage pour le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-21/22 dressé le 10-10/2022 pour :
- La modification du nombre et la répartition des logements
- Le changement de destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant et du bâtiment arrière de commerce et atelier à logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La modification du volume bâti ;
- L'exécution de travaux de nature structurelle nécessitant la solution de problèmes de stabilité ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :
- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements de 2 chambres (bâtiment avant) ;
- Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée (bâtiment avant) ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres (bâtiment arrière) ;
- Ouvrir des baies intérieures au rez-de-chaussée du bâtiment avant (murs porteurs) ;
- Modifier l'escalier du bâtiment arrière ;
- Couvrir la cour arrière ;
- Modifier les baies de la façade avant du bâtiment arrière ;
- Refaire la façade avant du bâtiment avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant vise à y aménager un logement indépendant de deux chambres ;

Considérant que ce logement présente une configuration peu propice à la fonction résidentielle de par la mono-orientation du séjour de plain-pied avec la rue avec les problèmes d'intimité, de nuisances sonores et olfactives que cela suppose ;

Considérant que l'intimité du logement est d'autant plus compromise par la nouvelle configuration des baies du rez-de-chaussée particulièrement basse et par l'aménagement d'un local WC disposant d'une baie directement en façade avant ;

Considérant que la nouvelle composition de la façade avant du rez-de-chaussée porte non seulement atteinte à l'habitabilité du logement mais appauvrit également l'expression du restant de la façade de l'immeuble par la disproportion des nouvelles baies, leur désaxement par rapport aux baies existantes et l'utilisation du PVC pour l'ensembles des menuiseries, que l'aménagement du logement du rez-de-chaussée laisse présager l'obturation des baies par les habitants (rideaux, stores...) désactivant ainsi l'interface entre ce rez-de-chaussée et l'espace public et amoindrissant l'éclairement naturel ;

Considérant de plus que la plupart des espaces habitables de ce logement (chambres et séjour) présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'apport en lumière naturelle y est insuffisant ;

Considérant également que la petite chambre de ce logement présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la division du logement unifamilial aux étages du bâtiment avant pourrait être envisagée au vu des superficies disponibles mais que les logements proposés présentent également un aménagement peu qualitatif en ce qu'ils sont mono-orientés, qu'ils présentent des espaces résiduels de circulation au proportions étriquées, que toutes les pièces habitables (chambres à coucher et séjours) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairement naturel et qu'une telle situation ne peut être acceptée ;

Considérant que le bâtiment arrière présente une implantation peu propice à l'aménagement d'un logement en ce que sa distance par rapport au bâtiment avant est très faible (5m), que cette situation induit des vis-à-vis importants entre les logements concernés accentués par la modification des dimensions des baies des deux bâtiments ;

Considérant que ces modifications de baies ne permettent de plus pas de supprimer la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de certaines des pièces habitables ;

Considérant que la couverture de la petite cour derrière le bâtiment arrière est démolie et reconstruite afin d'y aménager les pièces d'eau du logement, que ce volume induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ajoute une construction supplémentaire à cet intérieur d'ilot déjà densément bâti et supprime les possibilités d'ouverture et de ventilation du séjour en façade arrière ;

Considérant de plus que les pièces d'eau qui y sont aménagées sont dérogatoires à l'article 4 du titre II de ce Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur toiture inclinée leur confère partiellement une hauteur sous plafond insuffisante (2,10m) ;

Considérant que la modification de la toiture du bâtiment arrière induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'espace de cour et jardin entre les deux bâtiments déroge à l'article 13 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne présente pas au moins 50% de pleine terre plantée, qu'il y aurait lieu de proposer une nette amélioration de l'intérieur de l'îlot afin de rencontrer la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieur d'îlot, de stimulation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevée sur les cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise, qu'aucune précision n'est apportée concernant la présence d'une citerne ou d'autres dispositifs permettant une bonne gestion des eaux ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet ne permet pas de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-133 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de Serbie 13

Demandeur / Aanvrager : Madame Lili Vangaever
N° dossier : PU2023-133 / 13/AFD/1906513

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐en liseré de noyau commercial
☐en point de variation de mixité
☐le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Aménager un duplex de deux chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Aménager un logement d'une chambre au 1er étage ;
- Aménager un duplex de deux chambres aux 2e, 3e étages et combles ;
- Percer une baie intérieure au sous-sol dans un mur porteur ;
- Construire un escalier intérieur et sa trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Elargir une baie intérieure au rez-de-chaussée dans un mur porteur ;
- Elargir des baies en façade arrière du bâtiment ;
- Démolir les cheminées de la pièce centrale à tous les niveaux ;
- Construire une annexe au 1er étage ;
- Modifier la porte d'entrée (régularisation) ;
- Modifier les châssis ;
- Aménager une terrasse au 2e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;
Considérant qu'au vu de la superficie relativement généreuse de l'immeuble, la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les logements proposés tendent à rejoindre la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées et pouvant accueillir des familles avec enfants (majorité de logements de plusieurs chambres) ;

Considérant que le premier logement aménagé au sous-sol et rez-de-chaussée dispose de pièces de vie qualitatives, que les aménagements proposés se font dans le respect de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant toutefois que la privatisation de la majorité de la superficie du sous-sol prive les logements d'un espace commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes, que seules 2 caves privatives sont prévues pour les 3 logements projetés ;

Considérant de plus que l'atelier projeté dans la pièce avant du sous-sol présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairement naturel est insuffisant, que son positionnement sous le niveau du trottoir avec les nuisances olfactives, sonores et le peu de possibilité de ventilation qu'il implique est peu adapté à l'aménagement d'une pièce de vie, que cet emplacement est plus adapté à un local commun ;

Considérant qu'il est prévu de déplacer la cloison séparant la chambre du hall d'entrée au rez-de-chaussée afin de placer un système de rangement sur poulie pour les vélos, que cette modification est peu heureuse au vu des décors intérieurs présents à cet étage et que ce dispositif ne permet qu'un faible nombre d'emplacements pour les vélos ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise, qu'il y aura lieu de s'assurer d'une bonne gestion de la dispersion des eaux, que l'architecte précise en séance qu'une réfection de la citerne est prévue dans le projet, qu'une dalle hydrofuge et un cuvelage des murs seront également prévus pour la chambre du sous-sol ;

Considérant que le placement d'un escalier et sa trémie pour liaisonner les deux niveaux de ce logement prend place dans la pièce centrale contre mur mitoyen et nécessite la démolition de la cheminée, que le reportage fourni ne permet pas de visualiser cette dernière mais qu'au vu de la qualité des décors intérieurs, il y aurait lieu de la maintenir en déplaçant l'escalier le long du mur opposé ;

Considérant que l'ajout d'un volume d'annexe au 1er étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°15 rue de Serbie), que le volume projeté s'insère toutefois entre des murs mitoyens déjà existants présentant une hauteur importante et n'en nécessite dès lors aucune modification, que son impact sur le voisinage est dès lors très limité ;

Considérant que ce nouveau volume permet d'offrir une 3e pièce en enfilade disposant de plus d'ampleur au logement du 1er étage, que la chambre qui s'y implante déroge toutefois à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est inférieure aux 14m² requis (13,2m²) ;

Considérant que le séjour de ce logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il présente un éclairement naturel insuffisant ;

Considérant toutefois que les dérogations sont compensées par la superficie très généreuse du séjour et par des hauteurs sous plafond très amples permettant d'offrir des conditions d'habitabilité qualitatives au logement ;

Considérant que le logement supérieur présente à nouveau des aménagements fonctionnels et qualitatifs, que la chambre principale déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est toutefois très faible (13,80m²) et acceptable ;

Considérant que le logement dispose d'un espace de terrasse bienvenu aménagé sur la toiture de l'annexe projetée, que celle-ci, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à nouveau entre des murs mitoyens de grande hauteur et n'induit dès lors pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois qu'un retrait de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe permettrait de limiter les vues problématiques vers l'intérieur de l'ilot et les propriétés mitoyennes, que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur cette zone de retrait permettrait de compenser l'augmentation volumétrique par une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la porte d'entrée présente des légères différences par rapport à sa situation de droit (permis d'urbanisme de 1946) mais que cette dernière respecte le caractère néoclassique de l'immeuble et est en harmonie avec les différents éléments architectoniques qui composent la façade ;

Considérant que la composition des châssis proposée (divisions, proportion des impostes, matériau,..) dénature l'expression de la façade, que le matériau PVC tend à appauvrir son esthétique néoclassique et qu'afin de revaloriser la façade il y aurait lieu de prévoir des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les coupes laissent apparaitre le placement de faux-plafonds à chaque étage, qu'au vu de la qualité patrimoniale des plafonds moulurés d'origine, il y a lieu de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

Considérant l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à daté du 07/09/2023 (la cage d'escalier n'est pas accessible depuis l'appartement situé au sous-sol, une baie de ventilation doit être prévue dans la cage d'escalier, des détecteurs interconnectés doivent être prévus pour le logement supérieur, l'emplacement du local poubelles n'est pas précisé,...) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de répondre aux objections dudit avis ;

Considérant accessoirement l'erreur d'appellation du plan du rez-de-chaussée (indiqué comme niveau -1), qu'il y a lieu de la corriger ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'un avis favorable du Siamu à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Aménager un local de rangement commun pour les vélos dans la pièce avant du sous-sol et y prévoir un local de rangement privatif par logement ;
- Revoir le positionnement de l'escalier et sa trémie pour la liaison du rez-de-chaussée et du sous-sol en maintenant la cheminée existante ;
- Prévoir un retrait de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe pour la terrasse du 2e étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et aménager une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;
- Maintenir apparents les éléments de décors intérieurs (cheminées et plafonds moulurés) à chaque étage en supprimant les faux-plafonds ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir des châssis respectant les caractéristiques d'origine en façade avant (divisions, proportions des impostes, matériau, teinte blanche, allège pleine de la porte-fenêtre,...) ;
- Maintenir la cloison existante entre la chambre et le hall d'entrée au rez-de-chaussée et supprimer les emplacements pour les vélos ;
- Revoir le projet afin de se conformer aux impositions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;
- Corriger l'appellation du plan du rez-de-chaussée ;

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

Les dérogations aux articles 4 du titre I et aux article 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la nouvelle annexe du 1er étage et pour la chambre principale du duplex supérieur sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-122 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et des façades, aménagement de terrasses et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, wijziging van het volume en de gevels, inrichting van terrassen en uitvoering van structurele werken
Rue Emile Feron 51

Demandeur / Aanvrager : Moniteur immobilier - S.P.R.L. (Monsieur Fouad Hammou)
N° dossier : PU2023-122 / 13/AFD/1905402

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☐en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐en liseré de noyau commercial
☐en point de variation de mixité
☐le long d'un espace structurant
PPAS:/
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 (superficie nette éclairante)

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-16/04 dressé le 19/10/2004 pour la couverture du jardin en fond de parcelle sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et des façades, aménagement de terrasses et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Aménager 3 logements au sein de l'immeuble dont :
  - 1 duplex de 1 chambre au sous-sol arrière et rez-de-chaussée ;
  - 1 studio au 1er étage ;
  - 1 logement de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle du sous-sol au rez-de-chaussée ;
- Construire une seconde annexe du 1er au 3e étage ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;
- Construire des balcons aux 2e et 3e étages ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - Sous-sol : agrandir la baie dans le mur porteur entre la chambre et la salle de bain
  - Rez-de-chaussée : refaire entièrement la cage d'escalier vers les étages, placer un escalier vers le sous-sol, agrandir la baie entre la pièce avant et centrale ;
  - 1er étage : agrandir la baie entre la pièce avant et centrale

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'état de vétusté dans lequel se trouve l'immeuble et la présence de nombreux logements infractionnels, qu'une rénovation de ce dernier est bienvenue ;

Considérant qu'au vu de la profondeur importante de la parcelle et des 2 bâtiments mitoyens, la création d'annexes en partie arrière est envisageable sur le principe ;

Considérant également l'étroitesse de la parcelle existante (4,12m) et la composition de l'immeuble présentant 2 pièces en enfilade à chaque étage, que la pièce arrière jouxtant la cage d'escalier est très étroite (2,40m) et la cage d'escalier peu praticable ;

Considérant dès lors que la création d'une annexe arrière permet d'offrir une 3e pièce plus ample et lumineuse et d'améliorer l'habitabilité du bâti existant ;

Considérant que le volume projeté du sous-sol au rez-de-chaussée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante entre deux immeubles mitoyens de plus grande hauteur, que celui-ci n'induit dès lors pas d'impact sur l'éclairement des propriétés voisines ;

Considérant que le deuxième volume projeté du 1er au 3e étage induit une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond sans retrait de 3m et de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut ;

Considérant que la rehausse mitoyenne qu'il induit vers la propriété de droite est importante, particulièrement au 3e étage ;

Considérant que les espaces proposés dans ledit volume à chacun des étages sont étriqués et permettent difficilement d'aménager des pièces de vie qualitatives ;

Considérant également que le séjour au 2e étage dispose déjà d'une superficie supérieure aux 28m² requis par le règlement régional d'urbanisme et que la pièce centrale dédiée au dressing au 3e étage pourrait accueillir une chambre secondaire ;

Considérant dès lors que la construction d'une telle volumétrie supplémentaire est peu justifiée pour les 2 derniers étages ;

Considérant que les terrasses projetées au-delà de l'annexe projetée du 1er au 3e étage ajoutent à nouveau des constructions supplémentaires en intérieur d'îlot en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle du 1er étage nécessite également une rehausse du mur de clôture mitoyen de droite sur toute la profondeur ;

Considérant qu'une réduction de l'emprise de la terrasse du 1er étage à une distance de 1,90m de la limite mitoyenne de droite permettrait de supprimer la dérogation tout en maintenant un espace extérieur généreux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser la densification de la parcelle par l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettant une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que les typologies proposées sont majoritairement de petite taille et contreviennent à la volonté communale et régionale de création et préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant également la superficie très généreuse du jardin uniquement dédiée à un logement de 1 chambre et plus propice à l'accueil d'une famille ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et du 1er étage permettrait la création d'un logement de plusieurs chambres qualitatif disposant de la terrasse du 1er étage et d'un vaste jardin ;

Considérant que 3 locaux de rangement privatifs de taille généreuse sont prévus au sous-sol, qu'il y aurait toutefois lieu d'également y retrouver un local commun pour les vélos et poussettes ;

Considérant que les pièces avant des 1er et 2e étages présentent un éclairement insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par des hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que l'aménagement de 3 logements au sein de l'immeuble nécessite des travaux structurels et des augmentations de la volumétrie bâtie trop importantes et ne permettant pas d'améliorer sensiblement la qualité des espaces de vie, qu'il y aurait lieu de revoir la densité des logements à la baisse en supprimant l'annexe supérieure (l'aménagement d'un balcon au 2e étage en retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite serait envisageable) ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant par des châssis et une porte en bois, que cette modification permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant toutefois que les châssis des étages ne respectent pas le cintrage des baies ;

Considérant que le châssis de l'ancienne vitrine commerciale est remplacé en proposant une division en 4 parties afin de pouvoir ventiler les pièces de séjour du logement, que cette composition s'intègre relativement harmonieusement au reste de la façade et est acceptable ;

Considérant accessoirement l'absence de précision quant à la hauteur des conduits d'évacuation des chaudières par rapport au versant de la toiture, qu'il y aura lieu de s'assurer du respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant l'absence d'information quant à la présence d'une citerne, qu'il y aurait lieu d'envisager la possibilité d'en placer une ;

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

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

- Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble (liaison du rez-de-chaussée avec le 1er étage) ;
- Supprimer l'annexe et les balcons se développant du 2e au 3e étage (l'aménagement d'un balcon au 2e étage en retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite serait envisageable, une annexe au 1er étage conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme pourrait être maintenue) ;
- Prévoir un local de rangement privatif et un local commun au sous-sol ;

- Prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour la terrasse du 1er étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps, prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait et supprimer la rehausse du mur de clôture mitoyen ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;
- Prévoir des châssis conformes aux caractéristiques d'origine aux étages (respect du cintrage des baies) ;

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) ou, le cas échéant, à de nouveaux actes d'instruction (annexe du 1er étage et/ou balcon du 2e étage) ;

La dérogation à l'article 10 du titre II est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-147 : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van het achtergebouw tot woningen, de inrichting en het aantal woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van terrassen
Rue du Fort 67

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Franklin Ramos
N° dossier : PU2022-147 / 13/AFD/1845052

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
~~☐en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement~~
~~☐en liseré de noyau commercial~~
~~☐en point de variation de mixité~~
~~☐le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle le 03 juin 2008 suite à des plaintes du voisinage au sujet de travaux en cours au n°65 (même propriétaire que le n°67), il est apparu que des travaux ont été effectués sans qu'un permis y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-038/08 dressé le 03/06/2008 pour :
- L'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment avant ;
- Le remplacement des châssis aux étages du bâtiment avant en modifiant les formes initiales (cintrage) ;
- L'aménagement de 6 logements dans l'atelier arrière ;
- La rehausse de la toiture de l'atelier arrière ;
- La construction d'une annexe supplémentaire dans la cour ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 10/01/2023 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :
- *La rehausse du bâtiment arrière réalisée sans permis et l'impact sur les habitations de la rue Guillaume Tell en terme de luminosité, dégagement visuel et de nuisances sonores ;*
- *La saturation de l'intérieur d'îlot due à la multiplication des extensions et des rehausses ;*
- *La forte densité résidentielle de l'îlot ;*
- *L'affectation en logement du bâtiment arrière en situation de fait ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la demande est fortement enclavé, qu'il se situe dans un intérieur d'îlot particulièrement dense et que la plupart des bâtiments de la rue bénéficient d'un bâtiment en fond de parcelle initialement dédiés à des ateliers attenants aux commerces des rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement se développant sur tout le bâtiment avant ne se voyait que peu affecté par la présence du bâtiment arrière dès lors qu'il s'agissait d'un atelier, que dans le cas d'une division en plusieurs lots habitables, une telle configuration nécessite d'important travaux et dispositifs pour minimiser les vis-à-vis directs et les nuisances induites par cette proximité ;

Considérant que la demande vise en partie à régulariser la rehausse du bâtiment arrière faisant l'objet du procès-verbal et à modifier la volumétrie de l'annexe intermédiaire servant d'articulation entre le bâtiment avant et arrière, que ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) ;

Considérant que cette rehausse en intérieur d'îlot est difficilement acceptable au regard de la densité déjà excessive en intérieur d'îlot, qu'elle est en outre de nature à enclaver les étages inférieurs des bâtiments voisins ;

Considérant accessoirement qu'il est prévu de supprimer l'annexe infractionnelle dans la cour et que ces travaux sont les bienvenus ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant, de régulariser le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier à logements en améliorant l'habitabilité de ce dernier et d'aménager 4 unités de logement, qu'au vu des superficies des bâtiments (R+3+T et R+1+T), la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait toujours par la cage d'escalier commune, que chaque logement possède un espace de rangement privatif dans la pièce avant et qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce arrière ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 4 logements implique des diminutions volumétriques importantes (terrasses en creux, volumes supplémentaires), que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant qu'un premier logement de 4 chambres se déploie sur 2 niveaux, qu'il prend place au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment arrière et sur une partie du rez-de-chaussée du bâtiment avant, que l'entrée se fait par le volume intermédiaire (hall d'entrée), que les dimensions de ce dernier ont été revues et réduites pour se limiter à un couloir d'accès vitré donnant sur la cour privative ;

Considérant qu'il est prévu de réduire l'espace commercial du rez-de-chaussée et de changer la destination de la pièce arrière pour l'intégrer au duplex et y aménager une chambre ;

Considérant que cet aménagement ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et qu'il conviendrait de maintenir une surface commerciale sur la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment avant afin d'offrir plus de potentialité en prévoyant un dispositif pour supprimer les vues sur les logements du bâtiment arrière (verre translucide) ;

Considérant que les pièces de vie sont aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, qu'elles bénéficient d'un accès à la cour centrale et à une cour aux dimensions réduites en fond de parcelle, que ces espaces sont globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'il convient de considérer l'enclavement de la parcelle, que la surface éclairante est conforme à l'article 10 (éclairement naturel) mais que de toute évidence le rez-de-chaussée du bâtiment arrière manquera d'ensoleillement ;

Considérant qu'un escalier central distribue le 1er étage où sont aménagées 3 chambres et les salles d'eau, que la chambre principale est aménagée dans la pièce avant et donne directement sur la cour intérieure, que la proximité avec le bâtiment avant (4,02 m) engendre des vis-à-vis important avec le 2e logement, que le projet prévoit donc de maintenir un recul plus important en aménageant une terrasse dans le volume construit, que cette solution améliore légèrement la problématique (5,14 m);

Considérant également que le démolition et reconstruction d'une partie de la façade de ce bâtiment arrière engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant la volumétrie globale en façade avant de ce bâtiment arrière n'est pas augmentée et que cette modification tend à l'amélioration de la gestion du vis-à-vis entre bâtiment avant et arrière ;
Considérant qu'un 2e logement de 3 chambres se déploie sur 3 niveaux, qu'il prend place au 1er étage du bâtiment avant et au 2e étage et combles du bâtiment arrière et que l'entrée se fait via la cage d'escalier principale ;

Considérant que les pièces de vie se situent dans le bâtiment avant, qu'un accès au bâtiment arrière est créé derrière la cage d'escalier et distribue les 3 chambres et que le logement bénéficie d'un espace de rangement sous les combles du bâtiment arrière ;

Considérant que pour maintenir un recul par rapport au bâtiment avant, un dispositif semblable à celui de l'étage inférieur est prévu, qu'une terrasse est aménagée dans le volume bâti (maintien de l'acrotère) et qu'un traitement particulier de la façade (briques ajourées) vise à limiter les vues préjudiciables ;

Considérant qu'un 3e logement 1 chambre est aménagée au 2e étage du bâtiment avant, que la chambre est aménagée en façade arrière, qu'une salle de douche est cloisonnée dans cette pièce, que le séjour/cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface de la pièce est inférieure au 28m² imposés (24,29m²) ;

Considérant finalement qu'un studio avec mezzanine est aménagé dans les combles du bâtiment avant ;

Considérant également que cette division rencontre ainsi sur le principe 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 qu'elle pose néanmoins question au regard de la densité de l'îlot ;

Considérant néanmoins que la densité excessive de l'îlot et l'enclavement de la parcelle soulèvent des remarques, qu'il conviendrait dès lors de garantir des zones de pleine terre dans la cour centrale et la cour arrière et prévoir une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe intermédiaire (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...) ;

Considérant que la volumétrie ne peut être augmentée ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des menuiseries des étages de la façade avant, que ces derniers ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine des châssis (absence de cintrage, matériaux, teinte, ...), que dès lors que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant également que la façade est enduite en jaune clair et qu'il conviendrait de revenir à une teinte plus claire et plus neutre ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations pour le bâtiment arrière, 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 20/04/2023 ;
Considérant que présente la demande vise modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 1 duplex 4 chambres dans le bâtiment arrière aux RDC et 1er étage ;
- Aménager 1 triplex 2 chambres au 1er étage du bâtiment avant et 2ème étage du bâtiment arrière ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 2ème étage du bâtiment avant ;
- Aménager 1 studio au 3ème étage du bâtiment avant ;
- Modifier la destination de la pièce arrière du commerce en logement au RDC ;
- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Remplacer les menuiseries des châssis aux étages
- Aménager des terrasses pour le bâtiment arrière

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'absence de chargement des documents en ligne sur la plateforme régionale MyPermit pendant la durée de l'enquête publique ;
- La diminution de la rehausse infractionnelle du bâtiment arrière bienvenue (retour à la situation de droit) ;
- L'augmentation des nuisances sonores induites par le placement de portes fenêtres en façade arrière du bâtiment arrière à proximité des parcelles voisines, la densité des logements et l'aménagement des terrasses ;

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

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Considérant que le nombre et la répartition des logements ne sont pas modifiés par rapport à la demande initiale, que certains points ont tout de même été adaptés ;

Considérant que la modification la plus significative de cette 2ème version du projet consiste en la suppression de la rehausse du bâtiment arrière, que la demande vise à remettre la toiture dans sa configuration de droit, que cette intervention, bien qu'en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme permet un retour à une situation d'origine et une diminution des augmentations volumétriques ;

Considérant que des terrasses en retrait sont créées en façade avant du bâtiment arrière afin de tendre à l'amélioration de la gestion du vis-à-vis entre les 2 bâtiments ;

Considérant toutefois que ces dernières restent accessibles aux occupants du bâtiment arrière et sont dès lors toujours susceptibles d'induire des problèmes de vues et de nuisances sonores, qu'il y aurait lieu d'y prévoir des toitures végétalisées non accessibles ;

Considérant que le projet maintient la réduction de l'espace commercial du rez-de-chaussée et le changement de destination de la pièce arrière pour l'intégrer au duplex et y aménager une chambre, que les remarques de la commission de concertation précédente restent d'actualité ;

Considérant que, si l'ensemble des logements gardent leur disposition initiale, le triplex du bâtiment arrière voit son nombre de chambres réduit à 2 unités dès lors que la diminution du volume arrière tend à supprimer un plancher supplémentaire ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière du bâtiment arrière entraîne des vues préjudiciables pour le voisinage, notamment pour les immeubles sis rue Guillaume Tell, que les baies du 1er étage ont des vues directes sur les jardins avoisinants ;

Considérant que l'aménagement de baies à une hauteur de 1,90m et la démolition partielle du plancher supérieur afin d'établir des fenêtres de toiture permettrait de résoudre le problème de vis-à-vis ;

Considérant que le jardin arrière est rendu inaccessible et réduit à un jardin d'agrément, que les potentielles nuisances sonores vers les propriétés de l'intérieur de l'ilot sont dès lors limitées ;

Considérant que des zones de pleine terre sont rétablies, que la cour en fond de parcelle est transformée en espace vert planté (8m^2), que la cour principale intermédiaire est revêtue d'un parement de bois à joints ouverts perméables mais non végétalisé (17m^2), que la toiture de l'annexe intermédiaire est également végétalisée, que ces interventions sont bienvenues en ce qu'elles améliorent les qualités végétales de l'îlot ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des menuiseries des étages de la façade avant, que les châssis respectent les caractéristiques d'origine (châssis bois, allège pleine, double cadre dans les impostes, cintrage, matériaux, teinte, ...) ;

Considérant également que la façade est enduite d'un enduit blanc cassé, que cela permet de rétablir une esthétique classique à l'ensemble de façade, que ces modifications vont dans le sens d'une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que les remarques de la commission de concertation précédente quant aux typologies (logements de petite taille) prévues aux derniers étages du bâtiment avant restent d'actualité et témoignent d'une densification trop importante de l'immeuble ;

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 un dispositif permettant de limiter les vues problématiques vers les propriétés du fond de la parcelle (aménagement de baies à une hauteur de 1,90m au 1er étage et démolition partielle du plancher supérieur afin d'établir des fenêtres de toiture) ;
- Maintenir un commerce sur toute la superficie du rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Prévoir des toitures végétalisées non accessibles en lieu et place des terrasses en façade avant du bâtiment arrière aux 1er et 2e étages et prévoir un garde-corps au droit des baies donnant sur ces dernières ;
- Ne prévoir qu'un seul logement de plusieurs chambres aux 2e et 3e étages du bâtiment avant globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- 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).

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-143 : créer une extension du bâtiment BC2 au niveau du 5è étage pour créer une cuisine et un réfectoire avec aménagement d'une terrasse, d'une toiture verte et de bacs pour un potager / het creëren van een uitbreiding aan het BC2-gebouw op de 5e verdieping om een keuken en refter te creëren, met toevoeging van een terras, een groen dak en plantenbakken voor een moestuin
Rue de la Glacière 22

Demandeur / Aanvrager : BBR Belgium - S.R.L. (Monsieur Christian Stenuit)
N° dossier : PU2023-143 / 13/AFD/1907308

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" »
Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme titre I :
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 7 (Gabarit des constructions)
art. 11 (Couverture des constructions)
art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
art. 13 (Matériaux de couverture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux ;

Considérant que la présente demande vise à créer une extension du bâtiment BC2 au niveau du 5è étage pour créer une cuisine et un réfectoire avec aménagement d'une terrasse, d'une toiture verte et de bacs pour un potager et plus précisément :

- Créer un 5è étage pour aménager une cuisine et un réfectoire pour les bureaux des étages inférieurs ;
- Aménager une terrasse sur la toiture du 4è étage, des bacs potagers et une toiture verte ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/09/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il s'agit de l'immeuble en « U » situé en intérieur d'îlot (bâtiment BC2) dont l'accès se fait via l'entrée cochère de l'immeuble situé rue de la Glacière 22/24 ;

Considérant que le but du projet est, dans le cadre du renouvellement nécessaire du revêtement de toiture, de développer un concept s'inscrivant dans une démarche de développement durable avec la proposition de potagers et d'éléments de verdurisation, de même que l'installation de panneaux photovoltaïques performants ;

Considérant également que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'AG du 26/09/2013 ;

Considérant que l'immeuble est situé en intérieur d'îlot et qu'une rehausse à cet endroit n'est pas souhaitable ;

Considérant en effet que le gabarit existant légalement composé d'une toiture plate est déjà en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'un étage supplémentaire accentue de manière significative lesdites dérogations ;

Considérant en effet que d'une part le volume supplémentaire n'est pas intégré dans la toiture et d'autre part dépasse les hauteurs du profil mitoyen le plus haut et le plus bas de plus de 3m ;

Considérant que le projet déroge également aux articles 7, 11,12 et 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" pour le gabarit de la toiture et en ce que cette dernière ne présente pas une couverture à deux versants, que le crépis est utilisé pour une partie du revêtement des façades, et qu'un revêtement bitumineux est partiellement utilisé sur l'extension ;

Considérant que, bien que la demande d'implantation d'une cuisine et d'un réfectoire dans cette nouvelle volumétrie est justifiée par une volonté d'améliorer le bien-être au quotidien des employés des bureaux (espace de repas plus agréable et de détente grâce à l'accès à la terrasse et à la possibilité d'entretien des potagers), que le déplacement des espaces communs permettrait d'agrandir les bureaux à l'étage inférieur, la motivation n'est pas suffisante pour justifier de telles dérogations ;

Considérant de plus qu'un espace d'une telle ampleur est peu justifié, que l'accès à la toiture terrasse par l'ensemble du personnel des bureaux est susceptible d'induire des nuisances sonores et visuelles importantes au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la création de la terrasse sur une grande partie de la toiture et l'aménagement des bacs potagers sont également en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", mais déjà préalablement considérés (gabarits moindres que l'extension) ;

Considérant que la création d'une terrasse à cet endroit induirait la mise en place de dispositifs (garde-corps, pare-soleil,etc) accentuant le gabarit déjà très important de cet immeuble ;

Considérant que l'architecte mentionne en séance que l'aménagement des potagers permettra d'offrir un nouveau paysage végétal aux immeubles de l'îlot ;

Considérant toutefois que seule une zone restreinte de la toiture est prévue en toiture végétalisée, qu'il s'agit de plus d'une toiture extensive, que sa superficie est insuffisante pour apporter une réelle amélioration des qualités végétales de la parcelle et de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant les renforcements structurels importants de la toiture que nécessite l'ajout d'un étage supplémentaire rendant possible l'aménagement de toitures végétalisées intensives, que celles-ci permettraient une modification significative du paysage végétal par rapport à l'aménagement des bacs potagers (absence de production pendant les mois d'hiver) ;

Considérant également que seule une citerne de capacité restreinte est prévue, qu'au vu de la superficie importante de la toiture il y aurait lieu de prévoir une capacité de minimum de $2m^3$ pour la récupération des eaux pluviales ;

Considérant enfin que le projet tel que présenté engendre des vues directes vers les propriétés voisines ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet, en l'état, densifie démesurément la parcelle sans en apporter d'amélioration significative et porte démesurément atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-82 : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination des bureaux au rez-de-chaussée, en modifiant la façade et le volume et en réalisant des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van de kantoren op de begane grond, de wijziging van de gevel en het volume en de uitvoering van structurele werken
Rue du Croissant 16

Demandeur / Aanvrager : Sapophil - S.P.R.L. (Monsieur Philippe Poot)
N° dossier : PU2023-82 / 13/AFD/1900154

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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 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)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

<u>Dérogations :</u>

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme 1988-82 délivrée en date du 09/08/1988 visant à transformer l'immeuble en appartements (avec extension de volume à l'arrière et en hauteur) ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol ; bureau lié au n°14 au rez-de-chaussée, 1 appartement par étage du 1er au 2e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination des bureaux au rez-de-chaussée, en modifiant la façade et le volume et en réalisant des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un logement de 4 chambres en lieu et place des bureaux au rez-de-chaussée ;
- Modifier les aménagements intérieurs du logement du 1er étage ;
- Modifier le volume de la toiture de la salle de réunion à l'arrière ;
- Agrandir la baie de la chambre 3 vers l'entrée commune au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir 2 baies dans le mur porteur entre le séjour et la chambre 2 et les pièces de gauche au 1er étage ;
- Modifier l'aspect de la façade, les baies et les châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/09/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU1988-82 n'a pas été réalisé conformément aux plans octroyés (extensions latérale et arrière réalisées partiellement, façade modifiée, rehausse à front de rue, ...) ;

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

Considérant que seuls le rez-de-chaussée et 1er étage font partie de la demande, que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-219) visant à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse pour le logement des 3e et 4e étages, que ce permis a été délivré sous conditions le 10/11/2022 et notifié le 15/11/2022 ;

Considérant que ledit permis proposait une amélioration de l'expression de la façade (remplacement des châssis par des châssis bois aux divisions tripartites, réfection du parement et pose de tables moulurées en partie supérieure au droit des baies...)

Considérant que la présente demande maintient des châssis en PVC blanc au rez-de-chaussée et 1er étage, qu'il y aurait lieu de retrouver une harmonie d'ensemble pour la façade et de prévoir des menuiseries en bois blanc respectant les divisions du permis de 1988 pour les deux plus grandes baies et une division bipartite pour le châssis du centre ;

Considérant que le logement prévu au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour et les chambres 3 et 4, et donne en façade avant directement sur la rue et en façade arrière sur l'entrée cochère donnant accès au bâtiment arrière ;

Considérant que la dérogation est très importante pour le séjour (5,1m² de superficie éclairante pour 52,60m² de séjour) et nuit à son habitabilité ;

Considérant que les pièces en façade avant, de par leur position de plain-pied avec la voirie et exposées aux nuisances de cette dernière, sont peu propices à l'aménagement de chambres et soulèvent des problèmes d'intimité, que cette situation est accentuée par la proposition de démolir les allèges pleines des baies de la façade avant ;

Considérant en outre que l'entrée cochère sur laquelle donne les chambres 2 et 3 est accessible aux véhicules, que cette configuration induit à nouveau des problèmes d'intimité et de nuisances sonores et olfactives ;

Considérant dès lors que le changement de destination du bureau n'est pas opportun, et à plus forte raison pour un logement indépendant au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence d'information quant à l'utilisation des 3 salles de réunion maintenues en partie arrière aux rez-de-chaussée et 1er étage dès lors que les bureaux en partie avant sont supprimés ;

Considérant que la modification de la toiture de la partie arrière d'une morphologie à 2 versants à une toiture à 1 seul versant a induit des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'aucune justification n'a à nouveau été fournie à ce sujet ;

Considérant également qu'une terrasse est représentée en coupe, que les plans la concernant sont lacunaires et ne précisent pas son accès ;

Considérant que la chambre 1 du logement du 1er étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme très importante, que le séjour présente également un éclairement insuffisant ;

Considérant qu'une plus grande ouverture entre les 2 pièces de séjour et un agrandissement de la baie en façade latérale permettraient de diminuer les dérogations ;

Considérant que les plans fournis sont lacunaires et présentent des erreurs (absence de représentation de la façade latérale du 1er étage, absence des traits de coupe, hauteur sous plafond de la cuisine du 1er étage indiquée de 0cm, limite de propriété du bien peu précise) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-20 : modifier une annexe, le volume et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het bijgebouw, het volume en de voorgevel met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terrass
Rue d'Andenne 15

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien Rensonnet
N° dossier : PU2023-20 / 13/AFD/1870187

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses
art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier une annexe, le volume et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :
- Démolir une partie des annexes du rez-de-chaussée ;
- Construire une nouvelle annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée ;
- Modifier les baies de la façade avant ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe sur une parcelle particulièrement étroite (2 travées), qu'il bénéficie toutefois d'une profondeur généreuse ;

Considérant qu'en situation de fait, de nombreuses annexes ont été construites au rez-de-chaussée dans le but d'investir cette parcelle pour agrandir le logement, que toutefois ces annexes n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art et participent plus à l'assombrissement des pièces de jour et à la densification de l'îlot qu'à une amélioration significative des normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la plupart des annexes construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, qu'une annexe construite sur toute la largeur du rez-de-chaussée est projetée dans la prolongation des pièces de vie pour y aménager un séjour et une salle à manger ;

Considérant que ce volume déroge fortement à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il dépasse les 2 constructions voisines, qu'il ne rencontre pas la volonté communale et régionale dès lors que cette intervention tend à densifier excessivement l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales de la parcelle n'est proposée afin de compenser cette augmentation volumétrique ;

Considérant que la construction de l'annexe nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite, que celle-ci ne semble pas réalisée dans les règles de l'art (pas de rehausse de la maçonnerie, positionnement de la structure de la toiture sur le mur mitoyen) et est susceptible d'induire des problèmes d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales ;

Considérant de plus que les pièces du rez-de-chaussée en situation de droit sont largement suffisantes pour accueillir un séjour, une salle à manger et une cuisine de taille suffisante pour un logement unifamilial de 4 chambres ;

Considérant que le séjour est dérogatoire à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que l'ajout d'une annexe supplémentaire participe à accentuer ce déficit d'éclairement notamment dans la pièce centrale (bibliothèque) ;

Considérant que plusieurs des cheminées ont été démolies et qu'il est prévu d'en démolir d'autres, que celles du 3ème étage sont maintenues selon les plans ainsi que celle de la pièce avant du 2ème étage, que certains manteaux de cheminées présentent des qualités patrimoniales qu'il y a lieu de préserver, notamment celle du séjour au rez-de-chaussée (cf. reportage photographique intérieur) ;

Considérant que la cloison entre le hall d'entrée et le séjour au rez-de-chaussée est abattue et reconstruite afin d'élargir le hall d'entrée et permettre d'entreposer des vélos, qu'au vu du reportage photographique, la pièce

possède des moulures intéressantes à préserver et que le simple élargissement du couloir ne justifie pas la démolition de ces dernières ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les modifications de la façade avant par rapport au dessins de la façade du permis d'urbanisme délivré le 01/06/1928 qui portait sur l'exhaussement de la maison et l'établissement d'un WC ;

Considérant que la façade n'a apparemment pas été réalisée conformément aux plans dudit permis, que le châssis de la rehausse présente une division et des proportions différentes et que la baie prévue dans le toit mansardé présente également des dimensions et des menuiseries qui ne correspondent pas à la dernière situation urbanistique légale ;

Considérant également qu'il semblerait que, hormis la porte d'entrée des logements, l'ensemble des menuiseries en bois aient été remplacées ;

Considérant que les menuiseries en place sont en bois de teinte naturelle, que l'épaisseur des montants des traverses des impostes est très importante et rompt l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-105 : modifier le nombre et la répartition des logements aux étages 3 et 4 , avec création d'une terrasse arrière, fermeture d'un balcon en façade arrière et modifications en façade avant / Het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen op verdiepingen 3 en 4, met het creëren van een terras aan de achterzijde, het sluiten van een balkon aan de achtergevel en wijzigingen aan de voorgevel.
Chaussée de Charleroi 165

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Pion
N° dossier : PU2023-105 / 13/AFD/1903238

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

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)

Règlement communal sur les bâtisses :
art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et magasin (photographe) au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1er étage, 1 logement de 2 chambres au 2e étage, 1 logement de 1 chambre au 3e étage, 1 logement de 1 chambre au 4è étage pour le bâtiment avant, labo photo au rez-de-chaussée et à l'entresol dans le bâtiment arrière (bureau en mezzanine) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme :
- (PU2003-190) portant sur l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et la construction d'une mezzanine dans le bâtiment arrière, que ce permis a été notifié (octroi pour la mezzanine et refus pour l'aménagement de la terrasse) en date du 12/03/2004 ;
- (PU2005-121) portant sur l'aménagement d'un logement de 1 chambre dans les mansardes, que ce permis a été notifié en date du 01/06/2006 ;

Considérant qu'aucune visite de conformité des permis délivrés n'a encore été réalisée, que la note explicative fournie précise que le permis PU2005-121 n'a pas été mis en œuvre conformément aux plans du permis (péremption depuis le 01/06/2008) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements aux étages 3 et 4 , avec création d'une terrasse arrière, fermeture d'un balcon en façade arrière et modifications en façade avant et plus précisément :
- Fusionner les 2 logements du 3e étage et combles en 1 seul logement de 2 chambres ;
- Fermer un balcon au 3è étage et créer une terrasse au 4è étage ;
- Modifier les châssis des deux derniers niveaux et supprimer un bandeau et les encadrements des baies ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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 le projet ne concerne que les deux derniers niveaux et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'améliorer les qualités résidentielles, de préserver, et de créer des logements aptes à accueillir des familles avec enfants en ce qu'il propose la création d'un logement de 2 chambres et 1 bureau disposant d'une superficie conforme pour une 3e chambre ;

Considérant que cette démarche est bienvenue, mais engendre néanmoins quelques dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à la superficie (article 3) pour la chambre 1 est compensée par la présence d'un dressing attenant de taille généreuse, que la superficie des 2 pièces totalise plus de 14m^2;

Considérant que la dérogation à l'éclairement pour le séjour/salle à manger au 3è étage et la chambre 2 et le bureau au 4e étage est inhérente à la configuration d'origine du bien, qu'il s'agissait déjà de pièces de vie dans la situation légalement acquise par le permis d'urbanisme de 1938 ;

Considérant que le projet vise également la création d'une terrasse sur la toiture du 3è étage ;

Considérant que son aménagement est justifié par la fermeture du balcon arrière du 3è étage, seul petit espace extérieur existant et menant à l'ancien wc transformé en local chaudière, que cette fermeture permet d'agrandir la cuisine et d'avoir un accès direct vers la chaudière ;

Considérant que la création de la terrasse au niveau du 4è étage implique une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et une rehausse mitoyenne gauche (vers le n°167) ;

Considérant qu'un espace extérieur est bienvenu pour ce nouveau logement de 2 à 3 chambres (le bureau pouvant être transformé en chambre) ;

Considérant que le recul d'1m90 prévu par rapport au voisin de droite (n°163) évite les nuisances de vues, de perte d'ensoleillement et d'enclavement de celui-ci ;

Considérant que des bacs à plantes sont prévus dans la zone de recul, qu'afin de proposer une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle, il y aurait lieu d'y prévoir une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est envisageable dans la mesure où elle ne nuit pas à l'ensoleillement du voisin de gauche ni à son enclavement (rehausse au niveau de la toiture plate) ;

Considérant cependant qu'il est prévu de placer un brise-vue sur le reste de la profondeur de la terrasse, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et que cette construction supplémentaire déroge à nouveau à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir une zone de recul végétalisée de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne au-delà de la rehausse ;

Considérant que la dernière situation légale au niveau de la façade est celle de 1938 ;

Considérant effectivement que dans le permis PU2005-121, il est précisé qu'il n'y a pas de modification en façade avant, la demande portant sur l'aménagement d'un logement sous toiture ;

Considérant dès lors que les modifications en façade avant portent sur les châssis (modification de la teinte des châssis au 3è étage et absence de double cadre dans les impostes, absence de division des châssis du 4è étage, suppression du bandeau supérieur et encadrements des baies du 3è étage) ;

Considérant que la nouvelle teinte foncée des châssis est peu respectueuse du caractère néo-classique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis en bois de teinte claire respectant strictement les caractéristiques d'origine pour l'ensemble de la façade avant ;

Considérant que l'absence de division verticale dans les châssis au niveau de la mansarde ne soulève pas d'objection, que l'absence du bandeau supérieur et d'encadrements aux baies du 3e étage ne rompt pas la composition générale de la façade ;

Considérant également que les seuils de fenêtres au 3è étage sont indiqués dans la légende comme étant en enduit de ton gris clair, que les photos laissent entrevoir qu'il pourrait s'agir d'éléments en pierre naturelle, qu'auquel cas ils devront être décapés ;

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 ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente, à condition de:

- Prévoir une zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche au-delà de la rehausse mitoyenne et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps ;
- Prévoir des toitures végétalisées extensives pour les 2 zones de recul de part et d'autre de la terrasse ;
- Décaper les seuils des fenêtres du 3è étage si ceux-ci sont en pierre naturelle ;
- Prévoir des châssis en bois de teinte claire respectant strictement les caractéristiques d'origine pour l'ensemble de la façade avant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudières ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de la terrasse) et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-49 : aménager un logement supplémentaire au 5e étage et combles avec travaux structurels et modification du volume, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse commune / de verbouwing van een extra appartement op de 5e verdieping en zolder met uitvoering van structurele werken, wijziging van het volume, plaatsen van dakvensters en inrichting van een gemeenschappelijk terras
Avenue Jean Volders 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Marc Goemans
N° dossier : PU2023-49 / 13/AFD/1896127

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection du bien classé sis 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)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme, titre II:
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 du bien classé sis Eglise 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 : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 1 logement à l'entresol, 2 logements par étage du 1er au 4e étage, greniers sous combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-142) visant à modifier le nombre de logement au +5 et combles (2 logement supplémentaires) avec travaux structurels, le volume, la façade avant, créer une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen ;

Considérant que cette demande a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation en date du 28/09/2021 à condition de :
- Ne prévoir qu'un seul logement de plusieurs chambres globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Maintenir des espaces de rangements individuels pour chaque logement au sous-sol ;
- Effectuer un retrait latéral inaccessible (matérialisé par le placement de garde-corps fixes) au minimum aligné sur le mur de la cage d'escalier et le végétaliser ;
- Se conformer aux recommandations du vade-mecum vélo pour l'aménagement du local vélos (1 emplacement de 2m² par chambre, système pour fixer le cadre du vélo, prévoir un abri, ...)

Considérant que les plans modifiés déposés en date du 14/01/2022 en vertu de l'article 191 du Cobat proposaient un logement présentant encore des dérogations importantes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ne permettant pas de répondre à l'avis de la commission de concertation et nécessitant de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué ;

Vu la demande d'avis au fonctionnaire délégué envoyé le 06/09/2022, que le fonctionnaire délégué n'a pas rendu sa décision dans les délais impartis et que les dérogations ont été réputées refusées (art. 126§10 du CoBAT) ;

Considérant qu'en l'absence d'accord sur les dérogations par le fonctionnaire délégué, la demande n'a pas pu être poursuivie favorablement ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un logement supplémentaire au 5e étage et combles avec travaux structurels et modification du volume, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse commune et plus précisément :

- Aménager un logement de 4 chambres au 5e étage et combles ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante avec rehausse du mur mitoyen et du niveau de la toiture existante ;
- Placer un escalier entre le 5e étage et les combles ;
- Ouvrir un mur porteur dans le séjour au 5e étage ;
- Descendre le niveau du plancher du hall de nuit sous combles ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur le fait que la terrasse doit rester strictement à usage du nouveau logement créé et ne pas être commune ;

Considérant que par rapport à la demande précédemment introduite, la présente demande ne propose plus qu'un seul grand logement de 4 chambres au lieu des 2 initialement prévus et répond à la condition de la commission de concertation du 28/09/2021 ;

Considérant que le logement proposé présente des pièces de vie aux superficies généreuses et des aménagements rationnels et qualitatifs ;

Considérant que 11 caves privatives et 2 locaux communs à destination des logements sont prévues au sous-sol, que la suppression des mansardes pour étendre le logement du 5e étage est dès lors envisageable ;

Considérant que le couloir menant aux chambres sous combles présente une hauteur inférieure à 2,20m sur la partie de sa superficie proche du bas du versant de la toiture et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la partie praticable donnant accès aux chambres présente toutefois la hauteur requise ;

Considérant qu'une fenêtre de toiture a été ajoutée au-dessus de la cage d'escalier afin de lui offrir la hauteur nécessaire ;

Considérant que la salle de bain présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m sur la majeure partie de sa superficie ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une rehausse mitoyenne est prévue au droit du mitoyen n°32 sur la longueur de la terrasse, qu'un accord du propriétaire voisin est donné en annexe, qu'un brise-vue est déjà présent à cette hauteur, que cette rehausse n'a pas d'impact négatif sur le voisinage tant en termes de vues que de prise d'ensoleillement et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'afin de limiter les vues depuis cette terrasse et son impact sur le voisinage, un retrait inaccessible (matérialisé par le placement de garde-corps fixes) latéralement (côté gauche) a été réalisé par le placement de bacs plantés ;

Considérant que la terrasse est accessible via la cage d'escalier commune, que son accessibilité à l'ensemble des habitants de l'immeuble est susceptible d'induire des nuisances sonores importantes au sein de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de s'assurer que celle-ci soit strictement à l'usage du logement créé ;

Considérant qu'un abri pour les vélos est représenté dans la cour, qu'aucune information n'est toutefois fournie à ce sujet (pas de coupe dans la toiture de l'abri ni autres détails de sa composition) ;

Considérant qu'il est préférable de pouvoir entreposer les vélos à l'intérieur de l'immeuble, que le placement d'une rigole dans la cage d'escalier permettrait de leur permettre un accès au sous-sol ;

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

- Supprimer l'abri pour les vélos dans la cour et prévoir une rigole dans la cage d'escalier afin de permettre l'accès aux vélos au sous-sol ;
- Ne pas donner accès à la terrasse à l'ensemble des habitants de l'immeuble et la maintenir à l'usage strictement exclusif du logement du 5e étage et combles ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-131 : aménager un logement dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het aanleggen van een woning in de zolder, het wijzigen de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue Moris 64

Demandeur / Aanvrager : Madame Véronique Kun de Kozma
N° dossier : PU2023-131 / 13/AFD/1906457

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 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 et
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'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)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 18 (Portes de garage)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 1 chambre par étage du rez-de-chaussée au 2e étage, grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Aménager un logement supplémentaire aux 3e et 4e étages ;
- Modifier les murs porteurs au 3e étage ;
- Construire un escalier et sa trémie pour la liaison entre les 3e et 4e étages ;
- Construire une lucarne en versant avant (4e étage) ;
- Construire deux lucarne en versant arrière (3e et 4e étages) ;
- Modifier la façade au rez-de chaussée, les châssis, la porte de garage et la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse pour le logement ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement la création d'un nouveau logement de 1 chambre au sein de l'immeuble se développant sur les 3e et 4e étages ;

Considérant que l'immeuble est déjà constitué de 3 logements de 1 chambre, que l'aménagement d'un logement supplémentaire de petite taille ne rejoint pas la volonté communale et régionale relative à la création de logements aux typologies diverses et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement dudit logement augmente fortement la densité de l'immeuble se traduisant par la nécessité d'augmenter le volume du 3e étage en façade arrière et de créer 2 lucarnes en toiture ;

Considérant que l'ajout des 2 lucarnes s'apparente à un tout nouvel étage ;

Considérant que malgré cette augmentation volumétrique, la chambre à coucher qui s'implante dans le volume de la toiture présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante pour une pièce habitable (2,30m), que la dérogation porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant que ces ajouts représentent d'importantes modifications volumétriques, qu'elles ne se justifient pas pour la création d'un 4e logement d'une seule chambre ;

Considérant que la terrasse projetée s'additionne aux volumes des lucarnes, qu'elle contribue à densifier d'avantage l'immeuble, que, de par sa hauteur et son implantation proche de l'angle de l'îlot, les activités liées à cette dernière sont susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles et sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la lucarne du versant avant de la toiture déroge aux articles 19 et 22 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ni le volume ni les châssis ne sont alignés aux baies des étages inférieurs, que cette modification nuit à la composition de la façade ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'état de la façade avant, que la situation actuelle découle de la mise en œuvre partielle du permis de 1969 ;

Considérant que ce permis (1969) prévoyait le placement de briquettes de teinte gris foncé sur l'ensemble de la façade mais que cela n'a jamais été mis en œuvre et que seul le niveau du rez-de-chaussée est recouvert de ce parement ;

Considérant qu'en l'état ces briquettes appauvrissent l'expression de la façade en ce que le contraste tend à scinder l'immeuble en deux, ne permet pas d'offrir une composition harmonieuse et qu'un retour à un enduit blanc pour le rez-de-chaussée serait préférable ;

Considérant que les nouvelles menuiseries prévues pour les châssis des fenêtres dérogent aux articles 15 et 19 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que leur dessin diffère de ce celui d'origine (division tripartie des châssis de la travée de droite), qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le dessin de la porte du garage diffère également de celui de la dernière situation légale et déroge de la sorte aux articles 16 et 18 dudit règlement d'urbanisme zoné, que ces modifications présentent toutefois une intégration harmonieuse acceptable ;

Considérant que le retour au modèle d'origine de la corniche est bienvenu ;

Considérant que sur base des éléments précités le projet ne répond pas au bon aménagements des lieux et n'est pas acceptable ; que l'agrandissement du logement du 2ème étage dans les combles permettrait de lui offrir plusieurs chambres, d'apporter une mixité dans les typologies des logements présentes au sein de l'immeuble et de supprimer les augmentations volumétriques problématiques ;

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-137 : modifier la destination de l'immeuble d'entrepôt à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de Mérode 207

Demandeur / Aanvrager : Madame Yifat Chiat
N° dossier : PU2023-137 / 13/AFD/1906570

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

4 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: /
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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : magasin ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'immeuble de magasin à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager une maison unifamiliale dans l'immeuble ;
- Modifier l'escalier principal de l'immeuble ;
- Rehausser l'immeuble d'un étage ;
- Construire un nouvel escalier et sa trémie pour le niveau supérieur ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée de la façade avant ;
- Aménager une terrasse à l'avant de l'immeuble, au dernier niveau ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le fait qu'il s'agit à l'origine d'une parcelle traversante avec le n°32-32A avenue du Roi (magasin et entrepôt rue de Mérode liés aux logements de l'avenue du roi) et que les logements de l'avenue du roi disposent d'un droit de vue sur la rue de Mérode auquel la rehausse du bâtiment porterait atteinte ;
- La perte de vue et d'ensoleillement pour les logements de l'avenue du Roi n°32-32A qu'impliquerait la construction d'un nouveau mur mitoyen d'une hauteur de 6m de haut ainsi que la dérogation à l'article 11 du titre II du Règlement régional d'urbanisme que la volumétrie projetée engendrerait pour lesdits logement, ceux-ci ne disposant plus de vue directe libre de tout obstacle sur au moins 3m ;
- Le fait que de nombreuses dérogations au Règlement régional d'urbanisme (art. 3, 4 et 5 du titre I et art.3 et 10 du titre II) et au Règlement communal sur les bâtisses (art.87) n'ont pas été sollicitées et justifiées par la demanderesse du permis et n'ont pas été mentionnées dans les affiches d'enquête publique ;
- Le fait que la rehausse est peu justifiée pour un espace de séjour de seulement 10m², le bien disposant déjà d'un séjour au rez-de-chaussée ;
- La suppression du commerce du rez-de-chaussée qui permettait de participer à la mixité du quartier ;
- L'impact très important de la rehausse sur la façade d'origine ;

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

Considérant la qualité architecturale de la façade d'origine et son expression s'éloignant d'une devanture commerciale classique (pas de porte d'accès au commerce intégrée dans la vitrine) ;

Considérant l'historique de la parcelle conçue à l'origine comme traversante et permettant aux logements de l'avenue du roi n°32-32A de disposer de larges ouvertures pour les séjours en façade arrière vers la rue de Mérode ;

Considérant qu'il est proposé d'aménager un logement de 1 chambre côté rue de Mérode disposant d'un séjour au rez-de-chaussée, d'une chambre au 1er étage et d'un deuxième séjour au 2e étage ;

Considérant que la prévision d'un 2e séjour au 2e étage est justifiée par le fait que le rez-de-chaussée ne dispose pas d'une superficie suffisante (20,45m²), que sa position de plain-pied avec la voirie et la présence de l'ancienne vitrine posent également des problèmes d'intimité ;

Considérant en effet que la rehausse de l'immeuble d'un étage permet de retrouver un 2e espace de séjour plus en retrait de la rue et disposant d'un accès à un espace de terrasse généreux en façade avant ;

Considérant toutefois que cette pièce supplémentaire présente des dimensions très étriquées (2,38m de largeur) peu propices à l'aménagement d'un séjour qualitatif ;

Considérant également que ladite rehausse induit une dérogation très importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et enclave fortement les logements de l'avenue du Roi ;

Considérant qu'aucune dérogation à l'article 11 du titre II du Règlement régional d'urbanisme n'est induite sur ces derniers dès lors que les logements présentent des pièces de vie disposant de vues dégagées et libres de tout obstacle du côté de l'avenue du Roi ;

Considérant toutefois l'impact important de la rehausse privant les pièces situées dans les logements attenants d'éclairement naturel et d'un dégagement visuel suffisant, que cette configuration est d'autant plus impactante qu'il s'agit des pièces de séjour, que le projet prévoit de plus de rehausser le mur de clôture d'un étage supplémentaire afin d'y implémenter un mur végétal visible depuis la rue ;

Considérant que cette construction supplémentaire induit à nouveau une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas acceptable pour un agrément visuel imperceptible pour les logements et impactant leur habitabilité ;

Considérant que le séjour totalise sur le rez-de-chaussée et le 2e étage une superficie de plus de 28m² conforme à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la pièce du rez-de-chaussée présente toutefois un éclairement naturel insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II dudit règlement ;

Considérant que la façade d'origine est anormalement basse, qu'il s'agit d'une rehausse en retrait de la façade d'origine, que l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme n'est dès lors pas d'application dès lors qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la rehausse en elle-même déroge à l'article 3 du titre I du Règlement régional d 'urbanisme en ce qu'elle ne s'implante pas à l'alignement, que toutefois le corps principal du bâtiment 4 est implanté ;

Considérant que les menuiseries ont été remplacées par des châssis en PVC blanc et une porte en bois blanc sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications sont regrettables et appauvrissement l'expression architecturale de la façade, que le projet ne propose aucune amélioration ;

Considérant que les logements côté avenue du Roi ne disposent pas de water-closet en façade arrière, que la dérogation à l'article 87 du Règlement communal sur les bâtisses ne doit dès lors pas être sollicitée ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration de la parcelle rend complexe la rehausse du bâtiment de la rue de Mérode sans porter atteinte aux logements adjacents de l'avenue du Roi, que le projet ne rencontre en l'état pas le bon aménagement des lieux ;

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

Demande / Aanvraag : **FD2023-7** : Réaménager de façade à façade et réorganiser la circulation de la rue Moris et ses carrefours, et renouveler les infrastructures (rails et caténaires) dans la rue Antoine Bréart

Demandeur / Aanvrager : STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 26/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 31 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : Réseau viaire
- ☑ 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 : biens classés sis Ancienne maison et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos n°70 rue d'Irlande, Maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse, n°25 Avenue Jef Lambeaux, Immeuble moderniste n°47-49 rue Antoine Bréart, Maison J.B. Aglave, n°7 rue Antoine Bréart

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

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
  - Prescription particulière 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

- **Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
  - Application d' art. 175/15
    Demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'Annexe B (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et (ou) du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes)
  - 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))

Soumis à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT

AVIS UNANIME – Direction de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction du Patrimoine Culturel – Commune de Saint-Gilles :

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement et à proximité d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe dans un noyau d'identité local existant, en zone prioritaire de verdoiement, en zone de revitalisation urbaine du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité et à proximité d'un corridor de mobilité au PRDD ;

Considérant que le projet est situé sur le territoire communal de Saint-Gilles ;

Considérant que le projet est situé principalement en voirie communale et en petite partie en voirie régionale (Chaussée de Waterloo) ;

Considérant que la rue Moris est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton plus » ;
- « Transport public confort » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue Antoine Bréart est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton confort » et « Piéton quartier » ;
- « Transport public confort » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue de Lombardie est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton plus », « Piéton confort » et « Piéton quartier » ;
- « Transport public confort » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue d'Albanie est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton quartier » ;
- « Transport public quartier » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue d'Espagne est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton confort » et « Piéton quartier » ;
- « Transport public quartier » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue du Portugal est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton quartier » ;
- « Transport public quartier » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue d'Irlande est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton plus » ;
- « Transport public quartier » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la Chaussée de Waterloo est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme :

- « Auto quartier » ;
- « Piéton plus » et « Piéton confort » ;
- « Transport public quartier » ;
- « Vélo quartier » ;

Considérant que la voirie est empruntée par une ligne régulière de bus de la S.T.I.B. (ligne 81 'Marius Renard – Montgomery' et 97 'Louise – Dieweg'); que les lignes STIB, TEC et De Lijn empruntent également l'axe Chaussée de Waterloo ;

Vu le Contrat Local de Mobilité « CLM Parvis » et de son scénario final ;

Considérant que la zone de projet est comprise dans une zone de faible risque d'inondation sur la carte des aléas d'inondations à Bruxelles Environnement ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans la zone de protection des monuments classés « J.B. Aglave » et « Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos » ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise réaménager de façade à façade et réorganiser la circulation de la rue Moris et ses carrefours, et renouveler les infrastructures (rails et caténaires) dans la rue Antoine Bréart ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/20 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : *travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant*.

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de l'article 175/20 1er du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 26/09/2023 dans la commune de Saint-Gilles, 31 réclamations ont été introduites portant sur les aspects suivants :

<u>Général</u>

- Demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
- Informe que le dossier n'était pas disponible le 1er jour de l'enquête publique ;
- Déplore que le projet vise à supprimer les emplacements de stationnement et qu'en parallèle la commune autorise la division de biens, ce qui induit une densification des quartiers ;
- Déclare que le projet ne tient pas compte des projets immobiliers bordant le périmètre ;
- Déclare que le projet amène des arguments peu pertinents au regard du contexte ;
- Déplore le présent projet et propose des solutions d'aménagement (marquage, interdiction aux véhicules utilitaires, réduction du trottoir, changer l'itinéraire du tram,..) ;
- Compare le présent projet à d'autres voiries ;
- Souligne les aspects favorables du projet et déclare être satisfait par celui-ci ;
- Déclare que le projet améliore la qualité de l'espace public ;
- Déclare que le projet est intéressant au regard de perspective d'amélioration de la ville ;
- Déplore que le projet ne tienne compte que des intérêts du demandeur ;
- Se réjouit du réaménagement la rue Moris et Bréart au regard du point noir de mobilité qu'il représente ;
- Sollicite auprès du demandeur la réalisation d'un état des lieux des maisons bordant les rails de trams et à compenser les frais des nuisances sonores ;
- Déclare que les riverains n'ont pas à subir la lourdeur administrative et les coûts de cette intervention ;
- Mentionne que la STIB est responsable des problématiques présentes sur le périmètre du projet et que de multiples projets ont eu lieu et n'ont pas abouti à un franc succès ;
- Déplore que les projets à proximité du projet suppriment du stationnement en parcelle privée ;

<u>Mobilité</u>

- Déclare que le projet est conforme aux ambitions de Goodmove ;
- Déclare que les nouvelles mesures de circulation sont dangereuses ;
- Déclare que le projet, de par ses mesures, renforcera l'apaisement du trafic et donc du quartier ;

<u>Piéton</u>

- Déplore la réduction des trottoirs par rapport à la situation existante ;
- Demande de ne pas placer d'arbres près des passages piétons ;

- Demande de maintenir le passage piéton ;
- Demande de revoir l'implantation des dalles podotactiles ;
- Sollicite la conservation des largeurs de trottoirs ou leur agrandissement ;
- Demande à ce que la largeur des trottoirs soit portée à 2,50 mètres au lieu de 1,80 mètres ;
- Déclare que le projet aurait pu réduire la largeur des trottoirs tout en maintenant les zones de stationnement ;
- Déplore l'agrandissement des trottoirs de la rue Moris au regard du peu de fréquentation dont elle fait l'objet ;
- Compare la largeur des trottoirs de la rue Moris et de la Chaussée de Charleroi ;
- Attire l'attention sur le passage piétons entre le n°18 et 22 donnant sur un accès de garage ;
- Salue la redistribution de l'espace en faveur des piétons ;
- Souhaite que le projet, souhaitant améliorer la vitesse commerciale des TC (transport en commun) ne se fasse pas au détriment des piétons ;
- Mentionne la nécessité de créer des trottoirs traversants ;
- Déplore l'élévation des trottoirs de la rue Moris ;

<u>Vélo</u>

- Demande le placement de plus d'arceaux vélos (Chaussée de Waterloo et rues du Portugal et Espagne) ;
- Craint que le présent projet invite les cyclistes et les usagers de trottinettes à emprunter les trottoirs ;
- Mentionne que la rue Moris n'est pas propice à la circulation des vélos ;
- Déclare que reconduire les cyclistes de la rue Bréart vers la chaussée carrossable est positif ;
- Demande à ce que les trottoirs traversants ne constituent pas de piège à cyclistes ;
- Mentionne que le revêtement en pavés est glissant et que cela provoque - en plus de la présence des rails de tram - une insécurité auprès des cyclistes ;
- Sollicite la création d'aménagements tel que des SAS vélo ou des revêtements plus confortables pour les cyclistes ;
- Déclare que l'aménagement tel que projeté, et plus particulièrement, la différence de niveau entre les trottoirs et les cyclistes est très dangereux ;
- Demande la redirection des cyclistes vers la rue Ducpétiaux et l'interdiction de l'accessibilité aux cyclistes sur la rue Moris pour leur sécurité ;
- Fourni un inventaire des arceaux vélos et du nombre de vélos accrochés ;
- Mentionne que les arceaux vélos existants sont suffisants ;

<u>Transport en commun</u>

- Sollicite la révision du tracé du tram de la STIB en ce que le gabarit de la rue est trop étroit ;
- Déplore que le passage du tram impacte les habitants par les nuisances sonores et vibratoires (dans la rue Moris et Bréart et les rues adjacentes) ;
- Déplore que le demandeur (STIB) n'ait pas poussé la réflexion concernant l'alternative du trajet du tram vers l'avenue Ducpétiaux et que les arguments avancés ne sont pas pertinents ;
- Déclare que la chaussée de Waterloo est plus adaptée pour le passage du tram ;
- Sollicite la révision du tracé du tram, qui serait nettement plus avantageuse que le présent ;
- Déclare que le projet améliore la vitesse commerciale ;
- Déclare que les arrêts sis ch. de Waterloo sont trop courts au regard des bus articulés et de la quantité de bus qui s'y arrêtent ;
- Sollicite la mise en place d'étude pour le remplacement des trams par des bus ;
- Déclare que les congestions sur la chaussée de Waterloo/rue Moris sont dues aux embouteillages et impactent les transports en commun ;
- Déclare que le matériel roulant de la STIB est inadapté dans le présent contexte ;
- Déclare que le type de transport en commun « Trolley » (implanté dans certaines villes européennes) ont des avantages plus intéressants que les transports en commun de type tram de la STIB ;

<u>Voitures et stationnement</u>

- Déclare que le projet serait plus ambitieux si toute la circulation (hormis celle à destination des parking) était interdite ;
- Déclare que le nombre de places de stationnement a déjà été réduit pour la sécurisation des traversées piétonnes préalablement au présent projet ;
- Déclare que l'offre de places de stationnement existante est inférieure à la demande ;
- Informe que l'école Saint-Jean-Baptiste nécessite un nombre important de stationnement ;
- Déplore la suppression du stationnement sur le périmètre et que celle-ci amènera des tensions dans le quartier ;
- Déplore la suppression des emplacements de stationnement sur la Place Van Meenen et également ailleurs dans le quartier ;

- Déclare que la suppression du stationnement engendre plus de pollution car les automobilistes roulent plus longtemps pour rechercher un emplacement ;
- Déplore la mise en sens unique depuis la chaussée de Waterloo jusqu'à la rue d'Irlande ;
- Déplore que le projet n'intègre pas la possibilité aux riverains de stationner lors des déménagements/emménagements ou pour décharger leurs courses ;
- Déplore que le projet n'intègre pas compte des emplacements de stationnement PMR ;
- Déplore que le projet ne propose pas de compensation pour le stationnement supprimé ;
- Déplore que le projet supprime des emplacements de stationnement individuel au profit de stationnement partagé ;
- Déclare que le projet va augmenter la circulation et la vitesse des automobilistes ;
- Déplore l'argument de développement durable au regard des véhicules électriques, qui eux aussi, seront contraints par les nouvelles mesures de circulation ;
- Demande de revoir le nombre de stationnements à la hausse ;
- Mentionne que les lignes blanches qui délimitent les zones de stationnement sont peu/pas visibles ;
- Se questionne sur la répartition des emplacements de stationnement, un tronçon qui en maintient et un autre qui le supprime ;
- Déclare que le projet ne répond pas aux stratégies visant à électrifier les véhicules ;
- Demande la mise en place de sens interdit entre la rue d'Albanie et la chaussée de Waterloo ;
- Déclare que les places de stationnement sont grignotées par l'implantation des terrasses ;
- Mentionne que les modifications imposées empêchent les livraisons dans le quartier Moris ;
- Déclare que le nouveau projet immobilier (sis à l'actuel Brico), ne dispose pas d'assez de places de parking et créera une saturation du stationnement en voirie ;
- Déplore que des véhicules de grand gabarit occupent les zones de stationnement de manière trop proéminente et que ces derniers sont la cause des soucis du passage du tram ;

<u>Environnement</u>

- Demande à ce que des arbres soient plantés tous les 2 ou 3 emplacements de stationnement ;
- Sollicite la plantation d'arbres au croisement de certaines rues, notamment de la rue d'Espagne et du Portugal ;
- Doute sur la pertinence des plantations projetées ;
- Propose une haie en remplacement du mur qui s'est écroulé ;
- Sollicite la plantation de plus d'arbres ;
- Salue la végétalisation de l'espace public ;
- Déclare que le projet ne semble pas exploiter tout son potentiel en termes de plantations ;
- Conçoit que les aménagements des espaces publics doivent prioriser leur végétalisation pour contrer les effets du changement climatique ;
- Se questionne également sur le cycle de l'eau et de sa gestion afin de limiter les rejets sur les égouts ;
- Sollicite l'intégration des couches antivibratoires près des rails de tram ;
- Déclare que les projets réalisés dans la rue Bréart et Lombardie ont atténués momentanément les nuisances sonores et vibratoires ;
- Déclare que le tapis en caoutchouc apposé n'a pas diminué les nuisances sonores et vibratoires ;
- Mentionne que le présent projet aura des incidences sur la stabilité du sol et impactera les bâtiments ;

<u>Patrimoine</u>

- Déplore les emplacements de stationnement prévus à la hauteur du bâtiment classé (sis Antoine Bréart 7) ;
- Mentionne que le projet se situe en ZICHEE et comporte du patrimoine ;

<u>Socio-économique</u>

- Déclare que le projet améliore les conditions de vie urbaine des habitants et usagers des écoles ;
- Déplore que le projet ne tienne pas compte des commerces et n'encourage pas l'accès aux services ; que ce projet aura pour incidences la diminution de la clientèle des commerces ;
- Déclare que le projet provoquera des nuisances pour les riverains et altèrera le « bien vivre » (que ce soit le chantier ou la situation projetée) ;
- Déplore que le projet ne tienne pas compte des écoles aux abords du périmètre et de ses usagers (accessibilité piétonne et automobile) ;
- Déclare que le projet ne tient pas compte du quartier et des habitants ;
- Déplore que le projet n'intègre pas dans sa réflexion les nouveaux projets immobiliers bordant le périmètre, dont une nouvelle salle de spectacle ;
- Déclare que le projet fera fuir les habitants et les locataires de longue durée dans le quartier ;

Considérant l'avis non-conforme de la CRMS du 13/07/2023 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 17/07/2023 ;

Considérant l'avis du SIAMU du 25/07/2023 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 28/08/2023 ;

Considérant qu'un seul riverain a évoqué l'absence de documents téléchargeables le matin du 1er jour de l'enquête publique sur le site Openpermits ;

Considérant que l'article 6 du CoBAT stipule notamment que « la durée d'une enquête publique ne peut être inférieure à quinze jours », « les dossiers sont accessibles jusqu'à 20 heures au moins un jour ouvrable par semaine » et « quiconque peut exprimer ses observations et ses réclamations par écrit, notamment par courrier électronique, ou, au besoin, oralement, avant la clôture de l'enquête publique » ;

Considérant que ces dispositions du CoBAT constituent des modalités minimales, étant entendu que « le Gouvernement ou les Communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation » ;

Considérant que c'est en application de cette habilitation législative que le Gouvernement a adopté un arrêté du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques (M.B., 17 mai 2019) ;

Considérant que suivant l'article 13 de cet arrêté, « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Considérant que, suivant l'article 3 dudit arrêté, « pendant toute la durée de l'enquête, le dossier complet qui en est l'objet peut être consulté par toute personne à l'administration communale chaque jour d'ouverture au public entre 9 heures et 12 heures et, au moins un jour de la semaine, éventuellement sur rendez-vous, en soirée, jusqu'à 20 heures » ;

Considérant que, suivant l'autorité de tutelle interrogée sur le sujet, la possibilité de consultation du dossier complet auprès de l'administration communale suffit à garantir les droits des administrés ;

Considérant qu'en l'espèce, les documents de la demande étaient bel et bien accessibles au public auprès de la Commune durant les heures de consultation et suivant les modalités reprises dans l'avis d'enquête publique ;

Considérant que l'absence des documents téléchargeables ne concerne qu'un laps de temps très limité sur les 30 jours qu'a duré l'enquête publique, que leur chargement a en effet pu être constaté le 28/08/23, premier jour de l'enquête publique à 14h00 ;

Considérant dès lors que ce manquement est peu susceptible d'avoir induit un réel impact sur les possibilités de consultation par le public ;

Considérant pour le surplus que, compte tenu du résultat de l'enquête publique, l'absence de dossier consultable sur le site Openpermits durant une partie de l'enquête publique n'a pas eu pour effet de mettre à mal l'effet utile de celle-ci au regard du nombre important de réclamations reçues ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre du projet concerne principalement la rue Moris, une partie de la rue Antoine Bréart, les carrefours de la rue Moris avec les rues d'Irlande, d'Espagne, du Portugal, d'Albanie et la chaussée de Waterloo ;

Considérant que le périmètre du projet intègre également la rue de Lombardie ;

Considérant que le périmètre du projet est bordé par des commerces de détails, commerces HoRECA et des écoles ;

Considérant qu'il est principalement constitué de bâtiments d'un gabarit compris entre R+2 et R+4, de style néo-classique ;

Considérant que les rues Moris et Antoine Bréart sont principalement des axes bidirectionnels, excepté dans le premier tronçon de la rue Moris, depuis la rue d'Irlande vers Janson, défini comme site propre ;

Considérant que le gabarit de l'axe Moris est de +/- 11 mètres de large et l'axe Bréart de +/- 15 mètres ;

Considérant que les trottoirs sont de dimensions variables comprises entre 2,20 mètres et 4,70 mètres ; que la zone de stationnement est de +/- 1,90 mètres (hors filet d'eau) et la chaussée carrossable est comprises entre 5,40 mètres et 7,20 mètres ;

Considérant que les trottoirs du périmètre sont composés de klinkers en béton de ton rouge et gris (22x11cm) et de pavés de grès ; que les zones de stationnement sont en pavés porphyre et en asphalte ; que la chaussée carrossable est composée de pavés porphyre, de klinkers en béton et d'asphalte ;

Considérant que le périmètre du projet est revêtu de plusieurs matérialités formant un ensemble hétéroclite et peu cohérent ; que les revêtements sont dégradés et vétustes ;

Considérant que le périmètre n'accueille aucun arbre, excepté ceux de l'alignement de la chaussée de Waterloo et des essences grimpantes le long des barrières situées devant l'école « Saint Jean-Baptiste de la Salle » ;

Considérant qu'actuellement le périmètre accueille 69 emplacements de stationnement ; que le long de la rue Moris ils sont répartis du côté des façades pair et le long de la rue A. Bréart des deux côtés ; que deux places de PMR sont situées à la hauteur du n°60 de la rue Moris et une à la hauteur du n°13 de la rue A. Bréart ;

Considérant que les passages piétons et les trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;

Considérant que le périmètre du projet n'est pas un espace confortable et sécurisé ; que le stationnement dispose d'une emprise importante dans le paysage ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des haies par où l'infiltration se fait par le petit massif végétal) ;

Considérant que le périmètre intègre des poubelles, des potelets, des mâts d'éclairage, des caténaires, des arceaux vélos et des panneaux de signalisation ;

Considérant qu'une note stratégique, jointe à la présente demande de permis, démontre que la ligne de tram 81 doit être amélioré pour assurer la vitesse commerciale des transports en commun ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le périmètre du projet concerne principalement la rue Moris, une partie de la rue Antoine Bréart, les carrefours de la rue Moris avec les rues d'Irlande, d'Espagne, du Portugal, d'Albanie et la Chaussée de Waterloo ; que ce périmètre concerne la rénovation des espaces publics ;

Considérant que le périmètre du projet intègre également la rue de Lombardie ; que ce périmètre n'est destiné qu'à la rénovation des infrastructures destinés au transport en commun (caténaires, rails,...) ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le site propre entre Janson et la rue d'Irlande ; qu'il prévoit de revoir la circulation entre la rue d'Irlande et la chaussée de Waterloo en réalisant un site propre non accessible aux véhicules ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer le site propre d'une largeur de 3 mètres accessible aux transports en commun et aux vélos ; que son revêtement sera composé de pavés porphyres sciés irréguliers ;

Considérant que le reste du tronçon sera composé d'asphalte en chaussée carrossable ;

Considérant que la chaussée carrossable sera portée à +/- 6,40 mètres et les zones de stationnement seront portées à 2 mètres (filet d'eau compris) ;

Considérant que le niveau de la voirie entre la chaussée et les trottoirs variera entre 12 cm et 31cm de hauteur ;

Considérant que les quais pour les trams ont une longueur de 35 mètres et que le niveau sera réhaussé à 31 cm et des rampes seront installés pour les PMR ; qu'ils sont équipés du mobilier urbain nécessaire à l'exploitation des transports en commun (poubelles, abris FOSTER, afficheurs,...) ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer de nouvelles infrastructures techniques pour l'exploitation du tram ; que de nouvelles attaches et poteaux seront implantés et que les lignes aériennes seront mutualisées avec celles destinées à l'éclairage publique ;

Considérant que 5 abris-bus seront installés, un à la hauteur du n°291 et du n°342 de la chaussée de Waterloo, deux à la hauteur des n°6 à 10 de la rue Antoine Bréart et un à la hauteur du n°51 de la rue Moris;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer des trottoirs d'une largeur comprise entre 1,60 mètres et 4,20 mètres et seront composés de pavés de grès ;

Considérant que les oreilles de trottoirs seront réaménagées et que leurs bordures seront enterrées au droit des traversées piétonnes à la hauteur de la chaussée de Waterloo et des traversées de la rue Moris ;

Considérant que le projet prévoit la création de trottoirs traversant aux carrefours des rues d'Irlande, d'Espagne, du Portugal et d'Albanie ;

Considérant que les traversées sont équipées de dalles podotactiles ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de 31 emplacements de stationnement, soit le maintien de 38 emplacements ; qu'une place PMR est prévue à la hauteur du n°72 de la rue d'Albanie ainsi qu'une zone livraison à la hauteur du n°332 de la Chaussée de Waterloo ;

Considérant que le projet prévoit de planter 13 nouveaux arbres et le maintien des 2 arbres situés aux carrefours de la chaussée de Waterloo ; que des « Alnus incana 'Aurea ' » seront implantées le long des voiries et qu'il s'agit d'arbre de 1ère grandeur ;

Considérant que le projet prévoit également l'implantation de noues, deux à la hauteur de l'école Saint Jean-Baptiste ;

Considérant que 16 nouveaux arceaux vélos seront installés principalement aux carrefours de la rue d'Espagne, du Portugal et d'Albanie ; qu'au total le périmètre disposera de 24 arceaux vélos ;

Considérant qu'il prévoit également l'installation d'un box vélos à la hauteur du n°74 de la rue d'Albanie ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de 3 MUPI, 1 à la hauteur du n°297 de la chaussée de Waterloo, un à la hauteur du n°33 de la rue Moris et un à la hauteur du n°80 ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de potelets à hauteur des trottoirs traversants, des oreilles de trottoirs et le long des façades de la rue Moris ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Réorganiser la circulation automobile ;
- Réaménager l'espace public bordant la voirie
- Renouveler et placer des lignes aériennes et leurs supports pour le tram ;
- Mettre aux normes les arrêts « Moris » ;
- Uniformiser les revêtements sur l'ensemble de l'axe ;
- Réaménager les trottoirs, les arrêts ;
- Renouveler l'éclairage public ;
- Améliorer la qualité et la cohérence de l'espace public ;
- Intégrer et aménager l'embouchure des voiries donnant sur l'axe Moris/Bréart (trottoirs traversants, rampes d'accès, ...) ;
- Compenser les lignes aériennes par l'ajout de quelques poteaux supplémentaires jusqu'à la place van Meenen 37 ;

MOTIVATION

Considérant que le projet vise à améliorer les infrastructures de transport public et leur vitesse commerciale et à améliorer le confort et la sécurité pour les piétons et usagers des transports en commun ; que le projet vise également à l'embellissement et l'amélioration de la qualité de l'espace public ;

Considérant que le positionnement des arrêts de transport en commun permet d'accueillir les trams de nouvelle génération (T3000 et T4000) ; qu'ils sont adaptés afin d'être conformes aux normes du vadémécum « arrêt » et aux normes de l'accessibilité piétonne et PMR ;

Considérant que la note stratégique (réalisé par Bruxelles Mobilité) jointe au présent dossier, identifie les causes qui impactent la vitesse commerciale des TC ; qu'ils résultent de problèmes d'infrastructure, de congestion et structurels et qu'en moyenne 15 incidents ont lieu par mois ;

Considérant que la note stratégique et la situation existante démontrent que le stationnement rentre en conflit avec la circulation des transports en commun ; qu'elle présente également une étude sur le taux d'occupation du stationnement dans un rayon de 300 mètres et qu'elle démontre qu'il n'est pas saturé (taux de 78 à 88%) ;

Considérant que de ce fait le présent projet vise à rendre les zones de stationnement conformes et sécurisées au regard du passage du tram et permettront d'améliorer la vitesse commerciale de celui-ci ;

Considérant que cette même note précise qu'aménager un contresens tram occasionnera des reports sur certaines voiries locales dans la zone et que par ailleurs il n'améliorera que très peu la vitesse commerciale des TC ; que cependant elle précise que cette solution aura comme avantages, d'une part la réduction de la part de transit est-ouest du flux et le maintien de l'accessibilité du quartier et l'amélioration de la fluidité des trams et d'une autre la conformité au plan Goodmove ;

Considérant que la Commune de Saint-Gilles s'est portée candidate pour la réalisation d'un contrat local de mobilité (CLM) et que celui-ci intègre ce périmètre dans la maille ; que le projet prend en compte les mesures établies lors de ces études de mobilité pour la maille Saint-Gilles ;

Considérant que les places de stationnement sont supprimées au profit de l'amélioration du confort des piétons et des usagers des transports en commun ; que cette suppression est positive au regard de la spécialisation modale de la voirie « Piéton Plus » du plan Goodmove ;

Considérant que l'aménagement des trottoirs respecte en majeure partie la largeur requise pour les cheminements piétons visés dans l'article 4 du Titre VII du RRU ;

Considérant également que les dévers des trottoirs présentent des pentes de plus de 2% ; qu'il y a lieu de respecter les recommandations de l'article 4 § 2 du Titre VII du RRU et du « Vademecum Piéton – cahier 4 Cahier de l'accessibilité piétonne » en ce que la pente des trottoirs soit de maximum 2% afin de permettre une circulation confortable de tous les usagers ;

Considérant que les trottoirs traversants permettent un meilleur respect de la zone 30 et améliorent la sécurité des usagers ;

Considérant que les traversées piétonnes doivent être conformes au cahier d'accessibilité piétonne et aux normes d'accessibilité du Titre VII du RRU en ce qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer que le placement des dalles podotactiles n'empiète pas sur les zones potentiellement carrossables aux angles entre la rue Moris et la rue d'Espagne et de la rue Antoine Bréart et la rue d'Albanie ;

Considérant qu'un passage piéton se situe à proximité d'une entrée de garage (rue Moris n°18) qu'il y a lieu de s'assurer que les bordures soient enterrées et que les véhicules ne soient pas source de conflits pour les piétons ; qu'il y a lieu de revoir cette traversée et de la déplacer légèrement ;

Considérant que le projet mentionne l'installation de pavés sciés « irréguliers » ; qu'il y a lieu pour le confort et la sécurité des usagers de la voirie (piétons, PMR, cyclistes) de veiller à la bonne planéité des revêtements et à la bonne mise en œuvre de pavés avec des joints affleurant et sans ressaut ;

Considérant que les zones de stationnement sont prévues dans un matériau imperméable ; qu'il aurait été préférable d'opter pour la création de zones améliorant, là où c'est techniquement possible, l'infiltration des eaux pluviales ; que

l'intégration d'un revêtement semi-perméable pour les zones de stationnement pourrait être envisagé dans une partie du projet afin de lutter également contre les effets des îlots de chaleur ;

Considérant que le revêtement des trottoirs en pavés naturels de grès valorise les qualités culturelles, historiques et esthétiques de la rue située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'il est cohérent avec le contexte urbain et patrimonial ;

Considérant que ce choix de revêtement rencontre également les besoins de propreté publique et les impératifs de développement durable ;

Considérant que le revêtement en pavés de grès assure une unité et une cohérence globale avec les matériaux mis en œuvre dans les quartiers aux abords ;

Considérant que, bien posé avec des joints serrés et affleurants, ce revêtement de trottoir assure un bon confort d'usage tel que prévu dans la charte des revêtements piétons en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le volet réglementaire du PRM prévoit qu'en cas de contradiction entre le PRM et le PRAS, les dispositions prévues par le PRAS priment ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 13 arbres et de noues ; qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas implanter des bordures hautes entre la voirie et les espaces végétalisés et/ou prévoir des dispositifs assurant l'infiltration des eaux de pluie ;

Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ; que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, ce qui est le cas des grands carrefours urbains dominés par l'asphalte ;

Considérant que dans son avis BE précise que des techniques enterrées drainantes (assurant la protection des infrastructures de surface) pourrait permettre d'améliorer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales sous la voirie ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant l'importance de prévoir la plantation d'une strate herbacée/vivace et arbustive dès que c'est possible ; qu'il y a lieu d'augmenter la surface végétalisée là où c'est possible ;

Considérant que le périmètre projet comprend des éléments végétaux existants et qu'il y a lieu de garantir leur intégrité lors de l'exécution des travaux et lors de la gestion ultérieure ; que le chantier devra respecter certaines conditions de mise en œuvre pour éviter de mettre en péril les différents éléments verts ;

Considérant que le renouvellement des matériaux et infrastructures permettra de limiter les nuisances sonores et vibratoires au regard des aménagements et infrastructures existants ; qu'il y a lieu de répondre au point 4.3.10.2 du rapport d'incidences concernant le tapis antivibratoire ;

Considérant l'installation de 3 MUPI (dispositif de publicité dissocié des abris) ainsi que des abris-bus « Foster » équipés de dispositifs de publicité ; qu'au total le périmètre prévoit 8 dispositifs de publicité, ce qui aura pour conséquence une augmentation de la pollution visuelle et une réduction de la lisibilité de l'espace public ;

Considérant la situation de la rue Antoine Bréart en zone interdite pour la publicité du Règlement régional d'urbanisme, qu'un dispositif publicitaire dissocié de l'abri pour usagers des transports en commun y est prévu à l'angle avec la rue d'Albanie ;

Considérant que ce dispositif est conforme à l'article 25 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il s'agit d'un dispositif dissocié de l'abri pour des motifs de sécurité et qu'il se situe à proximité de l'abri ;

Considérant cependant que ce dispositif dissocié s'implante en zone de protection du bien classé sis Rue Antoine Bréart n°7 et est contraire à l'article 4 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme (interdiction en zone de protection) et à l'article 23 du même règlement en ce qu'il brise une perspective visuelle de et vers le bien classé ;

Considérant que la suppression d'un des abris-bus de la rue Antoine Bréart permettrait de supprimer ledit dispositif dissocié ;

Considérant effectivement que le placement de deux abri-bus à cet endroit ne se justifie pas et encombre exagérément l'espace public ;

Considérant qu'il conviendrait de préciser quel sera le type de dispositif de publicité implanté pour chacun des 7 autres dispositifs (nature de l'affichage, dimensions précises des dispositifs) et de justifier l'implantation des dispositifs au carrefour Moris/Waterloo, que ces derniers ne pourront en aucun cas comporter une publicité digitale, et à plus forte raison d'images animées ;

Considérant effectivement que ces publicités digitales constituent des sources de distraction pour les usagers de l'espace public, que le caractère digital de ces dispositifs renforce cet aspect ;

Considérant également que ces dispositifs devront être soumis, le cas échéant, à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant qu'il est préférable pour la qualité du paysage urbain et la praticabilité de l'espace public d'organiser rigoureusement l'installation du mobilier urbain et de regrouper les affichages publicitaires dans les aubettes plutôt que de les disperser en divers endroits de la voirie ; que les abris-bus avec publicité doivent, en outre, être placés le plus loin possible des écoles ;

Considérant par ailleurs que dans le tronçon de la présente ligne de tram, il a été fait usage du modèle « Horta », dont le ton vert s'harmonise avec le ton vert des poubelles ; qu'il y a lieu de réfléchir à l'implantation du modèle « Horta » pour s'assurer d'une cohérence le long de la ligne ; que le demandeur précise en commission de concertation que ce modèle n'est plus produit ;

Considérant qu'afin de délimiter l'espace réservé aux modes actifs des potelets sont installés ; que ce type d'aménagement est perfectible par l'ajout de végétation ou l'utilisation à meilleur escient du mobilier urbain ; qu'il y a lieu de réfléchir à positionner les arceaux vélos au niveau des carrefours de façon à réduire le mobilier urbain dans le périmètre tout en offrant une fonction pour limiter la circulation des véhicules sur les espaces piétons ;

Considérant que 3 arceaux pour les vélos sont prévus à l'angle formé par la rue Moris et la rue du Portugal, qu'au vu de la présence de commerces (dentiste, Comedy Club,...), il y aurait lieu d'en prévoir au minimum 5 ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et végétalisation ;

Considérant que le projet permet d'améliorer la circulation des piétons, le confort des usagers des transports en commun et de leurs infrastructures ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, moyennant les remarques émises ci-dessus ;

Considérant enfin la haute valeur patrimoniale des biens environnants (nombreux bien classés, repris à l'inventaire), qu'il y aurait lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de préserver le bâti pendant la durée des travaux ;

Avis favorable à condition de :

- **Revoir et optimiser l'accessibilité des aménagements des trottoirs et carrefours conformément au RRU (Titre VII - article 4), à Goodmove et aux recommandations dictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » :**
  - **Veiller à assurer un dévers de maximum 2% ;**
  - **Déplacer légèrement la traversée à la hauteur du n°18 de la rue Moris qui rentre en conflit avec le garage ;**
- **Veiller à la bonne mise en œuvre des pavés en chaussée, c'est-à-dire en garantissant des joints affleurants et sans ressaut ;**
- **Etudier la possibilité d'intégrer un revêtement semi-perméable dans les zones de stationnement ;**
- **Préciser les dispositifs publicitaires (ces derniers devront, le cas échéant, être soumis à de nouveaux actes d'instruction), ne pas y prévoir de publicité digitale et, à plus forte raison, d'images animées ;**
- **Supprimer un des abris-tram de la rue Antoine Bréart et, par conséquent, le dispositif dissocié de l'abri présent dans la rue ;**
- **Placer les abris-bus avec publicité le plus loin des écoles ;**
- **Prendre contact avec le facilitateur eau de façon à modifier le projet en prévoyant des ouvrages correctement dimensionnés, permettant de répondre aux objectifs de gestion d'une pluie centennale en zéro-rejet et contacter le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;**
- **Modifier le type de bordure entre la voirie et les espaces végétalisés infiltrants afin de diriger l'eau dans les zones plantées ;**

- **Prévoir des fosses de plantation suffisantes et idéalement continues pour la strate arborée et diversifier les essences proposées ;**
- **Augmenter les surfaces végétalisées aux pieds des arbres et les planter de strates arbustives et herbacées afin de favoriser la végétation et la perméabilité ;**
- **Imposer les recommandations du point 4.3.10.2 du rapport d'incidences relatif aux tapis antivibratoires sur la totalité des voies à renouveler ;**
- **Ajouter des sous-panneaux « vélo » à la signalisation de police pour assurer les contre-sens cyclables à la rue d'Albanie ;**
- **Indiquer l'implantation des poubelles en plan ;**
- **Prévoir au minimum 5 arceaux pour les vélos à l'angle formé par la rue Moris et la rue du Portugal ;**
- **Revoir le placement des dalles podotactiles afin de ne pas empiéter sur la zone potentiellement carrossable;**

<u>AVIS – Direction de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction du Patrimoine Culturel, complémentaire à celui repris ci-dessus :</u>

Considérant cependant que la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement constatent en outre que, au regard du réseau « Piétons Plus » de Goodmove, il y a lieu de supprimer le stationnement situé à la hauteur des n°23 à 31 au profit de l'agrandissement des trottoirs et de la végétation ;

Avis favorable conditionnel :

- **Assurer au minimum 2 mètres pour la largeur des trottoirs et supprimer le stationnement à la hauteur des n°23 à 31 de la rue Moris au profit des piétons et de la végétation, comme le recommande Goodmove pour le réseau « Piéton Plus ».**

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Sarah FRERE	Fanny MOSCHOS
Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Perspective
Michèle KREUTZ		Denis MOENECLAEY	