



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 26 septembre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 26 september 2023

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Culot

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Aiad

Patrimoine / Erfgoed :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclae

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
- PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-109 : modifier le volume du dernier étage et y aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van de laatste verdieping en de inrichting van een terras : Rue Capouillet 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jasper Caenepeel</p>
Point 3. 09:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-76 : modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het bodemrelief om een ondergrondse koer te creëren voor de onderste woning en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Chaussée de Charleroi 249</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur José Rodriguez Casas</p>
Point 4. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-324 : réaménager la zone de recul et placer d'un dispositif d'accès PMR sur la façade / het herontwerpen van de achteruitbouwstrook en het plaatsen van toegangstoestel voor de MV tegen de gevel : Rue de la Source 83A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monastère des Carmélites déchaussées de Saint-Gilles lez-Bruxelles 12/07/2022</p>
Point 5. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-250 : Isoler la toiture par l'extérieur, modifier les aménagements intérieurs de 2 unités de logement aux 3e et 5e étages, aménager des chambres indépendantes dans les combles et aménager des balcons en façade arrière / Het verhogen van het gebouw voor het isoleren van het dak, de wijziging van twee woonentiteiten met hun binnen ruimtelijke inrichtingen op de 3de en de 5de verdieping, het creëren van aparte kamers op de zolder en het plaatsen van balkonnen : Chaussée de Charleroi 143</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ACP Charleroi 143 (Walgraffe)</p>
Point 6. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-65 : construire un abri vélo en intérieur d'ilot / het bouwen van een fietsenstalling in het binnen terrein van huizenblok : Chaussée de Charleroi 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ABAE/BAOB (Warens)</p>
Point 7. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-123 : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue du Mont-Blanc 70</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Harold Grosjean</p>
Point 8. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-39 : modifier les façades rue de Bosnie, 102 et rue Gisbert Combaz, 29 / het wijzigen van de voorgevels op Bosniëstraat, 102 en Gisbert Combazstraat, 29 : Rue de Bosnie 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BARON INVESTMENTS - S.A. (Baron)</p>
Point 9. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-113 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 138</p>



	<p><u>Demander / Aanvrager</u> : HAT IMMO</p> <p>08/11/2022</p>
Point 10. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-2 : modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van de gevel en van de buitentrap op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw van 6 woningen te bouwen op Polenstraat n°19-23 : Rue de Pologne 23</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur François SCHWENNICKE</p> <p>10/01/2023</p>
Point 11. 14:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-58 : modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate / het wijzigen van de bestemming van werkplaats tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het gebouwde volume, de gevels met realisatie van structurele werken en de ontwikkeling van een plat dakterras : Rue Jourdan 78</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : PHARMA MULTISERVICES - S.P.R.L. (Khazri)</p>
Point 12. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-45 : changer la destination du magasin et d'une partie du commerce de service du rez-de-chaussée avant, du snack du 1er étage et de l'espace thermal au 2e étage en établissement hôtelier, modifier la façade avant et le volume, aménager une terrasse en toiture et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemmingen van het handel op de begane grond, van de snackbar op de eerste verdieping en van de spa op de tweede verdieping tot hotelbedrijf, het wijzigen van de voorgevel en van het volume, de inrichting van een dakterras en de uitvoering van structurele werken : Boulevard Jamar 9</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : COMPAGNIE BELGE OM - S.A. (Calistri)</p>
Point 13. 15:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-55 : construire deux maisons unifamiliales au n°62 et 64 de la rue Garibaldi, modifier le nombre, la répartition des logements et d'un des commerces, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les volumes et les façades de bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alsemberg / het bouwen van twee eengezinswoningen te Garibaldistraat n°62 en 64, het wijzigen van het aantal, de inrichting der woningen en één van de winkels, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de volumens en de gevels van de gebouwen te Alsembergsestraat n°91 en 93 : Rue Garibaldi 64</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CUBIX IMMO - S.P.R.L. (Nagel)</p>
Point 14. 16:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-98 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder, de inrichting van een balkon en de uitvoering van structurele werken : Rue Jean Robie 77</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Rachida Ait-Ali</p>
Point 15. 16:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-14 : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen, het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken : Avenue Henri Jaspar 92</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Messieurs Antoine Melchior</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-109 : modifier le volume du dernier étage et y aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van de laatste verdieping en de inrichting van een terras
Rue Capouillet 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jasper Caenepeel
N° dossier : PU2023-109 / 13/AFD/1903809

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations : /

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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-61) visant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, que ce permis a été notifié en date du 26/07/2005 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol avant, 1 logement au sous-sol arrière et rez-de-chaussée, 1 logement du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume du dernier étage et y aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser le versant arrière de la toiture pour créer une nouvelle façade vitrée au 3^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 1 réaction 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 ;
- Le fait que la demande est conforme au bon aménagement des lieux en ce qu'elle s'inscrit entre les gabarits existants et permet d'offrir un espace qualitatif au logement unifamilial ;

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 la rehausse de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre d'amis aménagée sous combles en lui offrant une hauteur sous plafond plus généreuse ;

Considérant que la volumétrie du nouveau versant arrière est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante entre deux profils mitoyens de plus grande hauteur, que celle-ci n'induit dès lors pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement de 3 chambres, que l'aménagement d'un espace extérieur est bienvenu ;

Considérant la configuration de l'intérieur de l'îlot, composé d'un rez-de-chaussée entièrement couvert au niveau de la parcelle adjacente, que la terrasse n'est dès lors pas susceptible d'induire de vues plongeantes problématiques ;

Considérant également la position de la terrasse contre un mitoyen de grande hauteur et à plus de 2,50m de la limite mitoyenne de gauche permettant à nouveau de limiter les vues préjudiciables, que son aménagement ne nécessite pas de rehausses mitoyennes et n'engendre pas de perte de luminosité sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'une nouvelle baie est créée en hauteur en façade arrière au niveau de la cage d'escalier, que celle-ci permet l'apport d'une lumière naturelle bienvenue ;

Considérant que la fonction de la pièce du dernier étage n'est pas indiquée sur les plans, qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit toujours d'une chambre et de l'indiquer sur les plans ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la pièce sous combles sera dédiée à l'aménagement d'un bureau dépendant du logement ;

Considérant qu'afin de limiter les vues préjudiciables pour les constructions voisines, il y a lieu de prévoir un recul pour la terrasse afin d'obtenir une hauteur de minimum 1,90m pour le mitoyen de droite sur toute son emprise de ;

Considérant également qu'il y a aurait lieu d'aménager une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe de gauche afin d'améliorer les qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

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

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

- Indiquer la fonction de la pièce sous combles sur les plans ;
- Prévoir un retrait pour la terrasse afin d'obtenir une hauteur de minimum 1,90 m pour le mitoyen de droite ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-76 : modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het bodemrelief om een ondergrondse koer te creëren voor de onderste woning en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen
Chaussée de Charleroi 249

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Rodriguez Casas
N° dossier : PU2023-76 / 13/AFD/1899591

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /



Soumis à l'avis de la commission de concertation 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 l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements dont 1 logement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, 1 logement au 3^e étage et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le relief du sol pour aménager une cour anglaise ;
- Construire une passerelle depuis le rez-de-chaussée vers le jardin ;
- Aménager une chambre au sous-sol ;
- Déplacer l'escalier interne au duplex inférieur dans la pièce centrale ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant qu'en situation existante de droit, le sous-sol se compose d'un bureau en partie avant, d'une buanderie en partie arrière et d'une pièce polyvalente dans la pièce centrale, que la demande vise à aménager une deuxième chambre pour le logement en partie arrière du sous-sol avec ses sanitaires dans la pièce centrale ;

Considérant que l'immeuble est constitué uniquement de logements de 1 chambre, que la création d'une 2^e chambre permet d'offrir une mixité dans les typologies des logements présentes au sein de l'immeuble et répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la création de la cour anglaise permet d'offrir un dégagement visuel et un éclairage naturel à la chambre du sous-sol, que celle-ci est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, d'une superficie et de locaux accessoires (dressing, salle de bain) de taille généreuse ;

Considérant également que le dégagement est créé sous la forme de paliers progressifs en surface de pleine terre plantée et n'imperméabilise pas démesurément la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il est prévu de placer une passerelle d'accès au jardin depuis le salon, que celle-ci, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'induit pas d'impact sur les propriétés voisines dès lors qu'elle est située à plus de 2m des limites mitoyennes ;

Considérant également sa matérialité en caillebotis permettant d'alléger la construction et de préserver l'éclairage de la chambre du sous-sol ;

Considérant que le déplacement de l'escalier dans la pièce centrale permet de dégager la vue vers le jardin et de faciliter l'usage du logement, que la pièce centrale se prête mieux au positionnement de la circulation ;

Considérant toutefois l'absence de coupe dans l'escalier, que celui-ci ne semble pas disposer d'une échappée suffisante au niveau de chacune des marches, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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



Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Prévoir une échappée de 2,20m dans l'escalier intérieur conformément à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-324 : réaménager la zone de recul et placer d'un dispositif d'accès PMR sur la façade / het herontwerpen van de achteruitbouwstrook en het plaatsen van toegangstoestel voor de MV tegen de gevel
Rue de la Source 83A

Demandeur / Aanvrager : Monastère des Carmélites déchaussées de Saint-Gilles lez-Bruxelles
N° dossier : PU2021-324 / 13/AFD/1823923

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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 : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.11 (aménagement de la zone de recul)

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 : équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à réaménager la zone de recul (accès PMR) et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager la zone de recul pour l'accessibilité PMR ;
- Modifier le terrain de la zone de recul pour l'accessibilité PMR ;
- Elargir une baie du mur latéral du porche d'accès ;
- Créer un volume d'accès dans le flanc latéral du porche d'accès ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 12/07/2022 libellé comme suit :



...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Considérant qu'une grande partie de la superficie aménagée est végétalisée rejoignant ainsi la volonté communale en matière d'embellissement, de végétalisation, de création d'espaces favorables au bon développement de la biodiversité et que les parties imperméabilisées de cet aménagement constituent les chemins menant au lieu de culte ;

Considérant que la modification du terrain vise à créer des terrasses permettant l'aménagement des rampes d'accès pour PMR ainsi que des escaliers menant au porche principal d'entrée que cette modification permet de rattraper la différence de niveau importante entre le niveau du trottoir et celui de la porte (2,15m) ;

Considérant que les rampes principales dérogent à l'article 4 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur largeur est inférieure à 1,2m (1m) ;

Considérant que les rampes principales dérogent à l'article 5 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur pente dépasse les 5% pour une longueur de 10m ;

Considérant que trois de ces rampes au niveau du dernier tronçon dérogent au même règlement car leur pente est supérieure à 8% (8,5%) pour des distances de 2,04m, 2,38m et 2,9m ;

Considérant que l'ensemble du dispositif d'accès au PMR (rampes et aires de repos) doit être équipé d'une double main courante et que celle-ci doit être continue ;

Considérant qu'au regard de ces dérogations, il conviendrait d'accompagner la demande d'un avis émanant d'un organisme agréé pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'accès principal pour PMR se fait sur le flanc gauche du porche d'entrée, que cette intervention modifie la façade latérale du volume du porche, par l'ouverture d'une baie plus large, par l'ajout d'un volume de type portique d'accès et porte dès lors atteinte aux qualités patrimoniales, de même que le remblai englobant le soubassement de l'église ;

Considérant la disproportion des aménagements proposés aboutissant à une installation non respectueuse de nombreuses normes PMR du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et par conséquent à une accessibilité peu confortable (largeur réduite des pentes, aires de repos non adaptées à la rotation, pentes fortes, absence de double main courante, ...);

Considérant que l'ensemble de l'aménagement porte atteinte au patrimoine (modification de l'escalier du porche, occultation du soubassement de l'église par la rehausse du terrain et modification importante du volume du porche) et que la composition de l'édifice se voit généralement atteinte ;

Considérant la possibilité de prévoir d'autres aménagements moins prégnants, plus fonctionnels, non dérogatoires et portant moins atteinte au patrimoine existant (plateau élévateur par exemple) ;

Considérant que les interventions intérieures ne peuvent endommager le revêtement de sol et doivent avoir un caractère réversible ;

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 17/02/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager la zone de recul et placer d'un dispositif d'accès PMR sur la façade et plus précisément :

- Modifier la grille d'accès à la zone de recul, ses plantations et son revêtement de sol ;
- Placer une plateforme élévatrice pour les PMR au niveau des escaliers du porche d'entrée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur l'impact d'une végétation haute sur la luminosité des logements et sur l'utilisation de la zone de recul de la parcelle mitoyenne de droite ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la partie imperméabilisée ne cadre pas strictement l'accès principal et que la plateforme élévatrice proposée n'est pas reprise dans la liste des constructions accessoires acceptées par ledit article ;

Considérant que le dessin de la zone de recul a été revu afin de proposer un aménagement paysager proposant la création de zones de pleine terre plantée et permettant de mettre en valeur l'ensemble du porche d'entrée et son architecture, que la dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant que l'installation d'une plateforme élévatrice adjacente au porche d'entrée est acceptable dès lors qu'elle permet d'offrir un dispositif efficace permettant un accès aisé pour les visiteurs à mobilité réduite, que son caractère fonctionnel et ponctuel ne tend pas à altérer pas l'esthétique de la façade, qu'il s'agit d'une construction réversible ne portant pas atteinte à l'édifice ;

Considérant que la proposition d'un tel dispositif fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 12/07/2022 repris ci-dessus et tend à simplifier le cheminement d'accès pour les visiteurs PMR au lieu de culte et à minimiser l'impact sur l'église;

Considérant qu'une grande partie de la superficie aménagée est végétalisée, rejoignant ainsi la volonté communale en matière d'embellissement, de végétalisation, de création d'espaces favorables au bon développement de la biodiversité et que les parties imperméabilisées de cet aménagement constituent les chemins menant au lieu de culte ;

Considérant cependant que l'aménagement paysager de la zone végétalisée de droite tend à réduire la luminosité des logements du bâtiment n°83 sur plusieurs niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) car la végétation projetée est haute, qu'il y aurait lieu de revoir les plantations en prenant cette contrainte en considération ;

Considérant également que le bâtiment n°83 possède une zone de retrait entre sa façade latérale et la zone de recul de l'église, que ce retrait est destiné à de la circulation extérieure et que par conséquent la végétation ne peut compromettre la qualité de cet espace ;

Considérant que la nouvelle grille proposée ne soulève pas d'objection en ce que le modèle présente une intégration harmonieusement avec le caractère éclectique de la façade du lieu de culte et des constructions voisines ;

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

- Prévoir des plantations basses dans l'aménagement paysager de droite de la zone de recul et en préciser les essences ;

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

La dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-250 : Isoler la toiture par l'extérieur, modifier les aménagements intérieurs de 2 unités de logement aux 3e et 5e étages, aménager des chambres indépendantes dans les combles et aménager des balcons en façade arrière / Het verhogen van het gebouw voor het isoleren van het dak, de wijziging van twee woonentiteiten met hun binnen ruimtelijke inrichtingen op de 3de en de 5de verdieping, het creëren van aparte kamers op de zolder en het plaatsen van balkonnen
Chaussée de Charleroi 143

Demandeur / Aanvrager : ACP Charleroi 143 représentée par Monsieur Roland Walgraffe
N° dossier : PU2022-250 / 13/AFD/1857210

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

**Dérogations :**

Règlement régional d'urbanisme titre I :

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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, 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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-135) portant sur le changement de destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et la modification de la façade, que ce permis a été notifié en date du 2/05/2023 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves/chaufferie aux sous-sols, équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage, quatre logements de 3 chambres du 2^e au 5^e étages, mansardes (6) et greniers (3) sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-201) visant à rehausser l'immeuble pour isoler la toiture et modifier 2 unités de logement et leurs aménagements intérieurs avec travaux structurels aux 3^e et 5^e étages, que ce permis a été refusé en date du 26/04/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, modifier les aménagements intérieurs de 2 unités de logement aux 3^e et 5^e étages, aménager des chambres indépendantes dans les combles et aménager des balcons en façade arrière et plus précisément :

- Rehausser la toiture pour l'isoler par l'extérieur ;
- Transformer l'appartement de 3 chambres en appartement de 4 chambres au 3^e étage ;
- Transformer l'appartement de 3 chambres en appartement de 2 chambres au 5^e étage ;
- Construire des balcons pour ces deux étages en façade arrière ;
- Aménager deux chambres d'amis dans les combles

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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 la demande précédente (PU2020-201) avait fait l'objet d'un avis favorable lors de la commission de concertation du 28/09/2021 à condition de :

- Ne pas utiliser les chambres du 6^e étage en unité indépendante ;
- Adapter les plans en fonction des prescriptions du SIAMU ;
- Adapter les plans du 5^e étage conformément au réaménagement effectué

Considérant qu'en absence de dépôt de plans modifiés répondant à ces conditions, la demande a été poursuivie en l'état en vertu de l'article 191 § 2 du Cobat, que le projet nécessitant des adaptations, la demande n'a pas pu être poursuivie favorablement ;

Considérant que la rehausse de la toiture prévue dans la présente demande engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une très légère rehausse par rapport au volume existant de la toiture (15cm), et considérant que le revêtement extérieur est identique à celui existant (tuiles ton orange/rouge);

Considérant que la modification de volume engendrée par cette isolation ne présente pas d'impact sur le voisinage, le voisin mitoyen de gauche étant nettement plus élevé, et le voisin mitoyen de droite présentant un gabarit partiellement plus élevé, que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie également pas la corniche ouvragée existante ;

Considérant que l'isolation des toitures est une initiative à encourager en terme de performance énergétique des bâtiments ;

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

Considérant que la modification du nombre de chambres dans les logements des étages 3 et 5 permet une plus grande mixité dans les typologies des logements proposées au sein de l'immeuble dans le respect de la volonté



communale et régionale qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (1 logement de 1 chambre, 1 logement de 2 chambres, 2 logements de 3 chambres et 1 logement de 4 chambres) ;

Considérant que le déplacement de la cuisine dans le bureau existant au 3^e étage permet d'une part de bénéficier d'une chambre supplémentaire, et d'autre part de rapprocher la cuisine de la salle à manger ;

Considérant que cette modification engendre une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la nouvelle chambre de 9,50m² ;

Considérant cependant que la dérogation est limitée, que le projet prévoit de démolir l'allège de la fenêtre afin d'augmenter la superficie nette éclairante et prévoit également la création d'un balcon permettant un dégagement visuel vers l'intérieur de l'îlot compensant la dérogation ;

Considérant que, comme au 3^e étage, la cuisine du 5^e étage est déplacée à proximité du séjour en lieu et place du bureau, que la chambre arrière droite s'en voit agrandie ;

Considérant que la chambre en façade avant est supprimée au profit de l'agrandissement du séjour ;

Considérant que la transformation du logement de 3 chambres en logement de 2 chambres au 5^e étage engendre une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière droite et le séjour ;

Considérant toutefois qu'il s'agissait déjà de pièces de vie, que la dérogation est compensée par l'obtention de pièces très spacieuses (28,70m² pour la chambre et 52,11m² pour le séjour et la salle à manger), que le déficit en éclairage découle de la configuration des baies d'origine des deux façades présentant un intérêt patrimonial, que la modification des baies porterait atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que la chambre arrière, comme celle du 3^e étage, bénéficie d'un nouveau balcon permettant une ouverture et un dégagement sur l'intérieur de l'îlot, que les 2 balcons sont conformes à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présentent une emprise très restreinte et s'implantent à distance élevée des limites mitoyennes, que leur impact sur les propriétés voisines est dès lors très faible ;

Considérant que le projet propose également l'aménagement de deux chambres d'amis (l'une à gauche pour l'appartement du 3^e étage, et l'autre à droite pour l'appartement du 5^e étage) dans la partie mansardée de la toiture ;

Considérant que les logements ne bénéficient pas de locaux de rangement privatif, les caves étant destinées à la chaufferie et à l'équipement d'intérêt collectif, que l'aménagement des chambres supprime la possibilité d'aménager ces rangements dans les combles ;

Considérant également que les chambres ne sont accessibles que depuis la cage d'escalier commune et ne communiquent pas avec les logements auxquels elles sont reliées, que cette configuration ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente fourni à l'appui de la demande de permis d'urbanisme PU2020-201 demandait notamment à ce que les 2 chambres soient liées à l'escalier par un couloir dont les parois sont EI60 et qui assure la séparation avec le reste des combles, que les aménagements des combles n'ont pas été revus en conséquence ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- Apporter une attention particulière aux différents raccords de toiture, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble (solins, rives,...) et vis-à-vis des mitoyens ;
- Ne pas aménager de locaux habitables sous combles et y maintenir des locaux accessoires aux logements des 3^e et 5^e étages ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières.

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

Les dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (rehausse toiture) et à l'article 10 du titre II du Règlement régional sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-65 : construire un abri vélo en intérieur d'îlot / het bouwen van een fietsenstalling in het binnen terrein van huizenblok
Chaussée de Charleroi 116

Demandeur / Aanvrager : ABAE/BAOB (Madame Warens)
N° dossier : PU2023-65 / 13/AFD/1898127

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Dérogations :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant 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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux et de 13 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à construire un abri vélo en intérieur d'îlot et plus précisément à construire un abri en structure légère pouvant accueillir environ 34 emplacements pour les vélos ;

Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant que le projet prend place dans une zone de parking en intérieur d'îlot comptant 137 emplacements dédiés aux différents occupants des immeubles sis Chaussée de Charleroi 110-116 ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de 7 emplacements de voiture, qu'au vu de leur implantation ces derniers se trouvent dans une zone de giration peu propice à un parcage aisé et présentant des zones non exploitées ;

Considérant dès lors que l'installation d'emplacements vélos en lieu et place des emplacements supprimés permet une meilleure utilisation de l'espace et facilite la circulation des véhicules dans cette zone de giration ;

Considérant que la suppression de 7 emplacements de voiture se justifie par la création d'environ 34 emplacements pour vélos pour les travailleurs des bureaux situés au n°110, qu'une telle modification répond à la volonté communale et régionale en matière de stimulation de la mobilité douce et répond à l'actuelle augmentation du nombre de cyclistes en milieu urbain ;

Considérant que la structure prévue pour abriter ces vélos déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette construction prend place au-delà des ¾ de la parcelle mais qu'une telle implantation est acceptable au vu de sa distance importante par rapport aux constructions voisines et qu'un tel dispositif est peu propice à engendrer des nuisances sur ces propriétés ;



Considérant qu'un grillage d'une hauteur de 1,40m et une porte d'accès sont prévus afin de sécuriser l'ensemble sans pour autant fermer entièrement le volume ;

Considérant que la structure légère proposée permet de maintenir les arbres présents sur le site et de réduire l'emprise au sol de l'ensemble ;

Considérant dès lors que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-123 : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue du Mont-Blanc 70

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Harold Grosjean
N° dossier : PU2023-123 / 13/AFD/1905449

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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

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)

Dérogations :

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 (ZICHEE) 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 présente demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Créer une extension au rez-de-chaussée au niveau de la cour ;
- Démolir des murs porteurs au rez-de-chaussée et modifier les aménagements intérieurs ;
- Modifier la façade arrière ;
- Supprimer la toiture à double versants pour une toiture plate (régularisation) ;
- Supprimer la loggia existante sur deux niveaux et créer deux nouvelles baies en façade avant ;
- Démolir l'allège existante de la baie centrale au 1^{er} étage en façade avant et rétablir le balcon d'origine ;
- Remplacer les menuiseries en 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 que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la situation de fait diverge de la situation de droit en plusieurs endroits (extension arrière au rez-de-chaussée, interventions en façade arrière, suppression de la toiture à double versants, modifications en façade avant,...) ;

Considérant que le projet vise la rénovation bienvenue de la maison unifamiliale afin de tendre au respect des normes d'habitabilité actuelles et de retrouver une façade avant proche des caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'extension prévue au rez-de-chaussée ne permet pas de respecter les articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (22m² au lieu de 28m² pour la superficie séjour/salle à manger/cuisine), que cette construction supplémentaire permet toutefois d'améliorer la situation existante de cette pièce de vie en lui offrant plus de superficie tout en maintenant un petit espace extérieur propice à la ventilation et à l'éclairage des locaux ;

Considérant le caractère enclavé de la cour ne permettant pas l'aménagement d'un espace extérieur très qualitatif, que la couverture partielle de cette dernière s'implante sous l'extension de volume des étages et n'induit pas d'impact sur les propriétés mitoyennes dès lors qu'elle ne nécessite aucune rehausse des murs de clôture et est dès lors acceptable ;

Considérant que la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée permet d'ouvrir l'espace au maximum et de diminuer le déficit d'éclairage naturel ;

Considérant que la configuration de l'escalier diffère légèrement de la situation d'origine mais ne soulève pas d'objection ;

Considérant que cette maison unifamiliale bénéficie d'un espace généreux de stockage (par rapport à la configuration de la parcelle) où 3 citernes d'eau de pluie de 750 litres sont intégrées ;

Considérant que cet espace en demi sous-sol offre au niveau du rez-de-chaussée une hauteur en décalage par rapport au niveau du trottoir, permettant de rendre les pièces de vie du rez-de-chaussée plus isolées par rapport à l'espace public ;

Considérant qu'aux étages, le gabarit de la façade arrière est aligné aux terrasses fermées construites avec l'obtention d'un permis d'urbanisme en 1940 ;

Considérant que cela permet d'une part d'unifier la façade arrière, et d'autre part de prévoir des salles de bains pour chacune des deux chambres ;

Considérant néanmoins que deux baies sont prévues au niveau de ces salles d'eau, que celles-ci se situent à +/- 1m50 de la limite mitoyenne avec le voisin (rue Saint-Bernard 119), que les vitres devront donc être translucides et les ouvertures adaptées en conséquence (châssis tombant) ;

Considérant que la toiture d'origine était à double versants, que la modification pour une toiture plate est très ancienne (elle figure déjà en 1953 sur Bruciel), et n'a pas de conséquence essentielle, hormis le fait de ne plus bénéficier de l'espace sous-combles ;

Considérant que cette toiture plate sera isolée par l'extérieur et que 8 panneaux photovoltaïques seront implantés dessus (accès via un lanterneau), permettant d'utiliser l'énergie solaire et donc de bénéficier d'une énergie renouvelable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement de toiture de teinte claire aux propriétés réfléchissantes afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant que les façades à l'arrière seront isolées par l'extérieur, que ces travaux permettent à nouveau une amélioration des performances énergétiques bienvenue de la maison ;

Considérant que le placement de nichoirs serait bienvenu afin de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que la loggia sur deux niveaux en façade avant est une situation de fait, qu'un permis de 1940 a été autorisé pour une seule loggia en façade avant, et considérant que le projet propose de la supprimer au bénéfice de deux baies similaires à la situation de 1893, qu'il s'agit d'un retour bienvenu au dessin de la façade d'origine ;

Considérant que le projet propose également le rétablissement du balcon d'origine et l'accès à celui-ci (suppression de l'allège existante de fait) au niveau de la baie centrale du 1^{er} étage, offrant dès lors un espace extérieur pour le logement ;



Considérant que la façade avant est entièrement restaurée pour se rapprocher des caractéristiques d'origine (suppression des pavés de verre au niveau du sous-sol, nettoyage du sous-bassement, des seuils et des bandeaux en pierre bleue, retour à une ancienne ferronnerie pour le garde-corps du balcon, enduit ton clair pour le revêtement de la façade, nouvelle corniche en bois et nouveaux châssis en bois) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet rencontre le bon aménagement des lieux en ce qu'il améliore sensiblement l'habitabilité, l'esthétique et la performance énergétique de la maison ;

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

- Prévoir des vitres translucides avec une ouverture permettant uniquement la ventilation (châssis tombant) pour les châssis des salles d'eau en façade arrière ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Prévoir un revêtement de toiture de teinte claire ;
- 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) ;

La dérogation à l'article 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie au rez-de-chaussée est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-39 : modifier les façades rue de Bosnie, 102 et rue Gisbert Combaz, 29 / het wijzigen van de voorgevels op Bosniëstraat, 102 en Gisbert Combazstraat, 29
Rue de Bosnie 102

Demandeur / Aanvrager : BARON INVESTMENTS - S.A. (Monsieur Michaël Baron)
N° dossier : PU2023-39 / 13/AFD/1894496

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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 l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations :

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art. 21 (Soupiraux)



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, 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 : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 8 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-31) visant à modifier le nombre et la répartition des logements (de 8 à 10), modifier la destination des commerces du rez-de-chaussée en logements, modifier les façades avant et modifier le volume, que ce permis a été refusé en date du 13/01/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades rue de Bosnie, 102 et rue Gisbert Combaz, 29 et plus précisément :

- Rue de Bosnie, 102 :
 - Modifier la teinte des menuiseries de bleu/vert à bois naturel ;
 - Modifier le soubassement de la vitrine ;
 - Modifier la proportion des impostes des menuiseries du rez-de-chaussée et du châssis du 1^{er} étage de la travée de droite ;
 - Modifier les petits bois de l'ensemble des menuiseries ;
 - Supprimer les parties ouvrantes latérales des châssis de la travée de droite ;
 - Remplacer le châssis des caves par des briques de verre ;
- Rue Gisbert Combaz, 29 : modifier la porte d'entrée

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 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant que le remplacement des menuiseries a déjà été réalisé, que la demande de permis PU2017-31 sollicitait déjà leur régularisation ;

Considérant que le changement de teinte vers du bois naturel ne soulève pas d'objection, que le remplacement du soubassement de la vitrine en cimentage par de la pierre bleue ne rompt pas l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant que la hauteur du linteau des baies du rez-de-chaussée est située 11 cm plus bas que celui représenté sur les plans d'archives de la situation d'origine, que cette modification semble toutefois avoir été réalisée lors de la construction ;

Considérant que cette diminution en hauteur entraîne une faible hauteur pour l'imposte de la vitrine, que les profilés séparant l'imposte de la partie inférieure de la vitrine présentent toutefois une épaisseur trop importante diminuant encore un peu plus la proportion de l'imposte ;

Considérant que la modification de la composition des petits bois des châssis des étages est acceptable, que ces derniers ont toutefois été placés dans le double vitrage et non à l'extérieur, que cette configuration est peu esthétique ;

Considérant que la proportion de l'imposte du châssis du 1^{er} étage de la travée de droite est très importante et rompt la continuité de la composition en ne s'alignant pas à l'imposte de la travée de gauche, que la représentation du châssis en situation existante de fait et projetée ne correspond pas à la réalité ;

Considérant que les parties ouvrantes latérales des châssis de la travée de droite et du châssis de la travée de gauche au rez-de-chaussée ont été remplacées par des parties fixes et que les impostes ne présentent pas de double cadre ;

Considérant que les châssis des étages présentent une intégration relativement satisfaisante, que le châssis du rez-de-chaussée est toutefois beaucoup plus visible depuis l'espace public et présente des épaisseurs de profilés très conséquentes ;

Considérant que les châssis des caves ont été remplacés par des briques de verre, que cette modification est peu qualitative ;

Considérant que la porte-fenêtre du balcon du dernier étage ne présente pas d'allège pleine, qu'il y aurait lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine et d'y prévoir un panneau en bois mouluré ;



Considérant que les modifications précitées induisent des dérogations aux articles 15, 16, 19, 20 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu d'apporter de nettes améliorations à la façade conformément aux remarques précitées ;

Considérant que la porte d'entrée de la rue Gisbert Combaz a été remplacée par une menuiserie en bois de teinte gris, que celle-ci, bien que dérogeant à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une imposte en vitrage martelé et des panneaux en bois moulurés, s'inspire de la composition des portes de l'époque et présente une intégration satisfaisante,

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:

- Aligner l'imposte du châssis du 1^{er} étage de la travée de droite à celle de la travée de gauche ;
- Prévoir des petits bois à l'extérieur pour l'ensemble des menuiseries ;
- Rétablir des châssis pour les caves en lieu et place des briques de verre ;
- Remplacer les menuiseries du rez-de-chaussée par des châssis se rapprochant des caractéristiques d'origine (épaisseur des montants, parties ouvrantes latérales du châssis de gauche, petits bois extérieur,...) ;
- Prévoir une allège pleine sous la forme d'un panneau en bois mouluré pour la porte-fenêtre du dernier étage ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-113 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 138

Demandeur / Aanvrager : HAT IMMO
N° dossier : PU2022-113 / 13/AFD/1841380

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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
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)

Dérogations :

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



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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, réserves du commerce au 1^{er} étage, 1 logement par étage aux 2^e et 3^e étages, grenier et mansardes sous combles ;

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

- Aménager 4 logements dans l'immeuble ;
- Aménager un escalier et une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Agrandir des baies intérieures ;
- Construire un escalier et une trémie pour l'accès aux combles ;
- Couvrir la cour ;
- Créer une porte d'accès aux logements en façade avant ;
- Modifier la vitrine du commerce ;
- Modifier la teinte du parement de la façade ;

Considérant que celle-ci a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en date du 08/11/2022, libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de l'immeuble en 4 unités ne répond pas la volonté communale en matière de création de logements aux typologies variées (division en 4 logements de deux chambres) et que cette répétition de la même typologie ne permet pas l'accueil de familles avec plusieurs enfants ;

Considérant également que 4 unités surdensifient la capacité au sein de l'immeuble, que cela se traduit par une insuffisance de superficie pour le séjour de chaque logement proposé dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les superficies des chambres à l'avant sont réduites au strict minimum requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant les séjours dérogent également à l'article 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant, que cette situation découle principalement de la perte du caractère traversant des étages concernés ;

Considérant que la petite chambre du premier étage présente également un éclairage naturel insuffisant, que cette situation découle toutefois de la configuration des baies d'origine de la façade avant et est acceptable ;

Considérant que la chambre avant au 4e étage présente la même dérogation, que l'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que les superficies importantes et les hauteurs sous plafond généreuses des espaces accessoires de l'annexe arrière destinés à chaque logement ne justifient pas une telle fonction, que l'intégration de ces espaces aux niveaux habitables pourrait permettre la variation des typologies de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements du rez-de-chaussée visent à créer un accès indépendant du commerce pour les logements des étages et sont bienvenus sur le principe ;

Considérant que le sous-sol est principalement privatisé au profit du commerce, que celui-ci devrait offrir du rangement privatif et commun pour les logements des étages et qu'il convient par conséquent de revoir la distribution spatiale de ce niveau afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la couverture de la cour prolonge le volume commercial sur l'entièreté de la parcelle et déroge ainsi à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant ce volume vient combler un espace de cour peu qualitatif et susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot et vers les logements des étages et permet d'améliorer le fonctionnement du commerce en en augmentant la superficie ;

Considérant toutefois que l'augmentation de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot afin de compenser les dérogations induites et l'imperméabilisation totale de la parcelle, qu'il y aurait lieu dès lors de prévoir une toiture végétalisée intensive pour la couverture de la cour et une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que l'obturation de la baie centrale du premier étage découlant du permis d'enseigne de 1984 (situation légale et visible dans le reportage photographique fourni) est supprimée, que cette modification est bienvenue en ce qu'elle contribue à l'amélioration de l'habitabilité du logement proposé ;

Considérant que le nouveau châssis proposé pour cette baie reprend les caractéristiques des châssis existants, que ces derniers respectent les caractéristiques d'origine (matériau, coloris, divisions et dessin) ;

Considérant que la porte fenêtre du 1er étage ne présente pas d'allège pleine sous la forme de panneaux moulurés dans l'élévation projetée mais que ce détail existe bien dans la réalité au vu des photos fournies et qu'il convient de rectifier la représentation en façade en conséquence ;



Considérant le nouveau parement et la composition de la façade au rez-de-chaussée présentent une expression sobre, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver un soubassement en pierre bleue et des allèges pleines sous la forme de panneaux en bois mouluré pour une meilleure intégration à l'architecture de la façade d'origine ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois opaque avec imposte vitrée afin de préserver l'intimité des habitants ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations tant au niveau de l'expression de la façade que des aménagements intérieurs des logements afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBat en date du 21/03/2023 ;

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

- Changer la destination du 1^{er} étage afin d'y aménager un logement de 3 chambres ;
- Aménager un logement supplémentaire de 2 chambres au 4^e étage et combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements des 2^e et 3^e étages ;
- Modifier la répartition entre le commerce et les logements des étages ;
- Aménager un escalier et entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour le commerce et ses réserves ;
- Agrandir une baie un mur porteur à chaque étage ;
- Aménager un escalier entre le 4^e étage et les combles ;
- Aménager des escaliers entre le bâtiment principal et les niveaux d'annexe au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages
- Ouvrir de nouvelles baies dans la façade de l'annexe
- Couvrir la cour pour agrandir le rez-de-chaussée commercial ;
- Comblant la dent creuse de l'annexe pour créer un volume de liaison entre le bâtiment principal et l'annexe ;
- Créer une porte d'accès aux logements, modifier la vitrine et la teinte du parement du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2022 reste d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, 1 local de rangement privatif par logement et 1 local commun sont prévus au sous-sol ;

Considérant que les pièces situées aux entresols ont été annexées aux logements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages afin de leur offrir une 3^e chambre, que les typologies des logements projetés répondent de la sorte à la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies permettant l'accueil de familles avec plusieurs enfants ;

Considérant que l'incorporation de ces pièces a nécessité la construction d'un petit volume supplémentaire aux étages concernés, que celui-ci est toutefois conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante contre l'annexe existante et n'induit de la sorte aucun impact sur la volumétrie des propriétés mitoyennes ;

Considérant que les séjours de chacun des logements ont été agrandis afin de supprimer la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en revoyant la configuration des chambres côté rue, qu'ils dérogent cependant toujours à l'article 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant ;

Considérant que la dérogation est très importante au 1^{er} étage, que ce dernier est également plus susceptible de subir les nuisances sonores et olfactives de la voirie, que la suppression de la 2^{ème} chambre permettrait d'atténuer la dérogation en rétablissant un séjour traversant ;

Considérant que la chambre sous combles présente une hauteur sous plafond en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas une hauteur sous plafond de 2,30m sur la moitié de sa surface, que la dérogation est toutefois compensée par une superficie de chambre très généreuse pour une chambre secondaire (18m²) et une luminosité généreuse ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluviale est prévue, ainsi qu'une toiture végétalisée intensive sur la couverture de la cour du rez-de-chaussée, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive diversifiée sur l'annexe de droite permettrait une nette amélioration des qualités végétales et esthétiques de cette parcelle densément bâtie et une rétention des eaux pluviales ;



Considérant que des panneaux en bois mouluré ont été prévus pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage et un soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée afin de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant également que l'expression de la porte a été revue sous la forme d'une porte en bois opaque avec imposte vitrée afin de préserver l'intimité des habitants ;

Considérant par contre que la majorité des évacuations des chaudières se font en façade arrière, qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Supprimer la 2^e chambre au 1^{er} étage et y aménager un séjour traversant ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive diversifiée sur la toiture de l'annexe de droite ;

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).

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-2 : modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van de gevel en van de buitentrap op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw van 6 woningen te bouwen op Polenstraat n°19-23
Rue de Pologne 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François SCHWENNICKE
N° dossier : PU2021-2 / 13/AFD/1770695

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

9 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)



art.10 (éléments en saillie sur la façade)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

art. 7 (Gabarit des constructions)
art. 11 (Couverture des constructions)
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Règlement Communal sur les bâtisses :

art. 62 (Cheminées)

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 n°185 rue Saint-Bernard est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant que le bien n°23 rue de Pologne est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport composé de 3 logements pour le n°185 rue Saint-Bernard et garage avec remise pour l'immeuble rue de Pologne n°19-23 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la façade, le relief du sol et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 8 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier l'emplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et y placer un dispositif de ventilation ;
- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage ;
- Construire un immeuble de 8 logements avec parking et caves au sous-sol ;
- Aménager une cour anglaise et un escalier menant au jardin du n°185 rue Saint-Bernard

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 01/07/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 9 réclamations ont été introduites portant sur :

- *L'abattage d'au moins 2 arbres à haute tige et la perméabilisation de l'entièreté des sols rendant impossible la plupart des plantations, notamment le remplacement des arbres abattus et nuisant à la préservation du maillage vert et de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot ;*
- *L'abattage du tilleul existant sur le terrain depuis plus de 30 ans et les élagages déjà réalisés portant atteinte à sa survie ;*
- *La surélévation du sol au-dessus du parking pour la partie plantée du jardin entraînant des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la profondeur des constructions et des problèmes de vues sur les jardins avoisinants ;*
- *L'absence d'étude quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;*
- *Les reprises en sous-œuvre que va induire la construction du parking ;*
- *Le respect des vues directes sur les propriétés voisines depuis les terrasses et le jardin du rez-de-chaussée ;*
- *Le flou existant quant à l'utilisation du jardin par les habitants du nouvel immeuble et par les habitants de l'immeuble rue Saint-Bernard, la note explicative indiquant que « chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse » ;*
- *L'ampleur de la terrasse centrale au dernier étage, la dérogation en profondeur et les vues plongeantes sur le voisinage qu'elle induit ;*
- *La quantité et la grandeur de terrasses en façade arrière et les nuisances sonores qu'elles pourraient apporter ;*



- *La grandeur des baies de la façade arrière et la perte d'intimité que cela suppose pour les habitants de l'îlot ;*
- *L'importance de la volumétrie du dernier étage induisant une perte de lumière et d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;*
- *L'augmentation du trafic de la rue de Pologne dû à l'entrée des parkings et la diminution des places disponibles en voirie augmentée par l'ajout de 8 logements et les besoins qu'ils induisent (livraisons, visiteurs, secondes voitures, ...);*
- *L'absence de précisions quant à la distribution des emplacements de parkings prévus au sous-sol entre l'immeuble rue Saint-Bernard et l'immeuble rue de Pologne ;*
- *La liaison entre la rue de Pologne et la rue Saint-Bernard via la sortie de secours du garage donnant accès aux habitants de la rue Saint-Bernard à la toiture-jardin et les nuisances sonores et visuelles que cela engendre ;*
- *Le peu de place à la mobilité douce ;*
- *Le fait que le projet ne prévoit majoritairement que des petits logements (studios, appartements 1 chambre), la densification de la zone et l'augmentation des nuisances sonores que cela engendre ;*
- *Le caractère démesuré du projet dans un quartier à haute valeur historique et esthétique et dans une petite rue étroite ;*
- *Les caractéristiques esthétiques de la façade (rythme, teinte, répétition systématique) contrastant avec celles de la rue et ne proposant aucune végétalisation ;*
- *La préservation de la plante grimpante existante en façade de la rue Saint-Bernard n°17 pendant les travaux ;*
- *L'absence d'information quant aux mesures prises pour l'isolation phonique vers les propriétés voisines ;*
- *L'absence de certains documents dans le dossier mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique ;*

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

Considérant que la construction d'un immeuble de logements, en lieu et place de la remise et du garage existants, est envisageable sur le principe et permet de retrouver une continuité du front bâti, qu'il s'agit d'une parcelle constructible ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante (185 rue Saint-Bernard appartenant au même propriétaire / demandeur, même n° de parcelle cadastrale) ;

Considérant que la volumétrie proposée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) pour la travée centrale et le dernier étage, que la travée centrale nécessite une profondeur plus importante afin d'y aménager 2 studios et 1 appartement de 1 chambre mono-orientés côté jardin ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les typologies proposées (2 studios, 3 appartements de 1 chambre, 2 appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres) ne rencontrent toutefois que partiellement 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;

Considérant également que l'aménagement des logements mono-orientés nécessite la création de longs couloirs d'évacuation jusqu'à la façade avant afin de disposer de deux voies d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant dès lors que les dérogations de la volumétrie ne peuvent se justifier par la création de logements de petite taille, qu'une diminution de la densité de l'immeuble serait plus appropriée et permettrait d'agrandir les autres logements présentant pour certains des superficies proches du minimum requis par les normes d'habitabilité pour les pièces de séjour ;

Considérant que le séjour du logement du dernier étage présente une superficie très généreuse, qu'un alignement de la façade arrière au profil mitoyen le plus profond ne nuirait pas à sa bonne habitabilité et diminuerait la dérogation en profondeur ;

Considérant que la plupart des logements disposent d'un espace extérieur bienvenu, que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche présentent toutefois une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond (n°25) permettrait de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;

Considérant accessoirement l'incohérence entre le plan et la coupe quant au raccord entre la terrasse du 1er étage et le mur de clôture mitoyen du n°25 et l'absence de précisions quant à une éventuelle rehausse de ce dernier ;

Considérant que la terrasse du dernier étage présente une position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot accentuée par ses parties en saillie par rapport à la façade arrière, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vues plongeantes vers les propriétés avoisinantes, qu'il y aurait lieu de revoir son emprise en prévoyant un retrait par rapport à la façade arrière ;



Considérant qu'au vu de la distance importante entre la façade arrière du bâtiment projeté et celles des bâtiments de la rue Saint-Bernard, la création de larges baies n'est pas susceptible de porter atteinte à l'intimité des logements de l'intérieur de l'îlot et permet un éclairage généreux des pièces de vie ;

Considérant que l'immeuble présente des dérogations aux articles 4 (entrée du logement du rez-de-chaussée gauche et du studio au rez-de-chaussée ne se faisant pas de plein pied), 6 (absence d'un palier de 1,50m devant les portes d'entrée de 2 logements au rez-de-chaussée) et 10 (largeur de la porte d'entrée du studio au rez-de-chaussée) du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un immeuble neuf ;

Considérant également la dérogation à l'article 3 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour la rampe de d'accès du parking ne présentant pas une pente de maximum 4% sur les 5 premiers mètres, que cette configuration rend l'accès au parking peu praticable et qu'il y aurait lieu d'y apporter une amélioration ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est construite et dès lors imperméabilisée en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est prévu d'aménager une zone plantée de 60cm au-dessus du parking sur au moins 50% de la superficie de la zone de cour et jardin afin de palier à cette dérogation ;

Considérant toutefois que la zone plantée entraîne une rehausse de la toiture du parking et dès lors une construction supplémentaire induisant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'imperméabilisation totale de la parcelle nuit à la préservation de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot et à la continuité du maillage vert de la zone ;

Considérant également l'absence d'informations fournies quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;

Considérant que la demande d'abattage de l'arbre à haute tige fait partie de la présente demande, que le permis précédent octroyait l'abattage à condition de replanter 2 arbres (1 arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 25 m de hauteur et un 2e arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 15m de hauteur), qu'aucune mesure de ce type n'est prévue dans le projet et que la construction du parking sur l'entièreté de la parcelle rend impossible toute replantation ;

Vu le Règlement Communal sur la protection des espaces verts en dehors du domaine public et considérant l'absence de compensation pour l'abattage de l'arbre, que sa valeur paysagère et écologique doit être compensée ;

Considérant de plus que l'aménagement de la zone de cours et jardins du n°185 est revue et qu'une surface plantée très restreinte y est prévue, que cette situation induit à nouveau une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de créer une cour anglaise avec un escalier d'évacuation vers le jardin du n°185 rue Saint-Bernard depuis le parking, que cet escalier nécessite la pose de garde-corps constituant des constructions supplémentaires dans l'intérieur de l'îlot en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de précisions quant à l'utilisation et l'accès au jardin des habitants du nouvel immeuble et aux logements existants de la rue Saint-Bernard n°185, que la note explicative fournie précise que « chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse », que l'accès au jardin ne semble toutefois possible qu'en passant par les logements du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ;

Considérant également qu'aucun mur de clôture n'est représenté en coupe vers les propriétés du n°183 et n°187 rue Saint-Bernard rendant possible l'accès au jardin ;

Considérant que l'image de synthèse remise et son angle de vue laisse supposer que la surélévation de la toiture du parking pour la zone plantée engendrerait des vues problématiques vers les propriétés mitoyennes en raison de la faible hauteur des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que les coupes fournies font apparaître que les murs mitoyens vers les jardins des n°17 et 25 rue de Pologne restent inchangés, que la hauteur existante (plus de 1,90m) ne permet pas de vues plongeantes vers lesdites propriétés depuis la zone plantée ;

Considérant que 8 emplacements de parking sont prévus au sous-sol conformément au titre VIII du Règlement régional d'urbanisme, que 14 emplacements pour les vélos sont également prévus, que ces derniers sont bienvenus ;

Considérant toutefois que l'escalier de secours en fond de parcelle laisse supposer un usage du parking aux habitants du n°185 rue Saint-Bernard, qu'il y aurait lieu de s'assurer de la destination desdits emplacements exclusivement au nouveau bâtiment ;

Considérant que le projet engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", articles 7 (gabarit des constructions), 8 (Hauteurs des niveaux), 11 (Couverture des constructions), 13 (Matériaux de couverture), 15 (Baies généralités), 16 (portes), 18 (portes de garage), 19 (fenêtres et portes fenêtres), et 25 (balcons et barres d'appui) ;



Considérant toutefois que plusieurs dérogations sont induites par le fait qu'il s'agit d'une construction neuve, que le projet s'intègre de manière relativement satisfaisante dans le cadre urbain environnant en termes de typologie (alignement de la corniche au n°19), de composition (rythme vertical, séparation entre le rez-de-chaussée et les étages par une division sous la forme d'un élément en pierre bleue), et de matériaux (encadrements en pierre bleue des baies et soubassement en pierre bleue, châssis en bois, enduit clair pour le revêtement de la façade) ;

Considérant toutefois l'importance de la hauteur du dernier niveau malgré son retrait, que, bien qu'une expression architecturale contemporaine soit envisageable, celui-ci ne présente pas une hauteur dégressive par rapport aux étages inférieurs et tranche démesurément avec le bâti environnant par la volumétrie et les matériaux de sa toiture (zinc noir) et de par la composition des baies ;

Considérant que la terrasse côté rue au dernier étage engendre des vues directes sur le voisinage et confère à la façade terminaison incongrue (garde-corps en verre sur toute la largeur, fonctionnalité de la corniche, ...) ;

Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant également accessoirement l'appellation erronée des traits de coupe et de leur sens de lecture ;

Considérant que les châssis de la façade rue Saint-Bernard n°185 ont été remplacés sans strict respect des caractéristiques d'origine (absence de double cadre des impostes, non-respect du suivi des coussinets et épaisseur des montants de l'imposte pour les châssis du dernier étage), que ces modifications appauvrissent l'esthétique architecturale de la façade et engendrent à nouveau des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant de plus la présence d'un dispositif de ventilation dans le soubassement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;
Considérant qu'une isolation acoustique est représentée en plan à chaque étage vers les propriétés voisines, que la réclamation émise à ce sujet semble dès lors infondée ;

Considérant, en ce qui concerne la non complétude du dossier lors de la mise en ligne, que cette dernière est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « 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 le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

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

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications significatives au projet afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 30/09/2022 ;

Considérant que le projet modifié visait à modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage, et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier l'emplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et y placer un dispositif de ventilation ;



- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage
- Abattre 2 arbres à haute tige
- Construire un immeuble de 6 logements avec parking et caves au sous-sol dont :
 - 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage gauche
 - 1 appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée droit
 - 1 appartement de 1 chambre au 1er étage droit
 - 1 appartement de 1 chambre au 1er étage centre
 - 1 appartement de 3 chambres au 2e étage gauche
 - 1 duplex de 3 chambres +1 bureau au 2e étage droit et 4e étage

Considérant que cette deuxième version du projet 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, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- *L'expression du garde-corps de la terrasse du dernier étage sous la forme d'un seul bandeau en contradiction avec la composition de la façade en 3 travées ;*
- *L'absence de clarté quant aux arbres à abattre et à replanter (quantité, essences) et quant aux épaisseurs des terres végétales prévues ;*
- *La profondeur du bâtiment, principalement sur sa partie centrale et sur le dernier étage et l'impact sur la luminosité et l'ensoleillement des parcelles mitoyennes ;*
- *Les vues directes engendrées par les terrasses arrière sur les propriétés voisines ;*
- *Les nuisances sonores et visuelles que pourrait induire la terrasse du 3e étage et la problématique sécuritaire qu'entraîne l'implantation d'une terrasse à cet endroit (depuis la jardinière dessinée vers l'arrière de la terrasse, il est aisé de grimper sur le toit de la propriété mitoyenne et de là de pénétrer dans la maison ou de tomber en risquant un grave accident) ;*
- *Les déblais importants créés par le parking souterrain et l'importance de réaliser une étude de stabilité ;*
- *Les inquiétudes quant à la mise en œuvre du bâtiment les problèmes de stabilité que cela pourrait engendrer sur les propriétés voisines ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements au sein de l'immeuble a été revu à la baisse en supprimant les logements du centre mono-orientés, que cette modification permet d'offrir une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble et rencontre la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les logements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression des studios à l'arrière permet un gain d'espace au sein des logements en réduisant les couloirs de circulation qui étaient nécessaires afin de leur offrir une deuxième voie d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que le couloir commun pourrait toutefois être réduit au profit du logement du centre au 1er étage conformément aux aménagements du 2e étage ;

Considérant que la réduction du nombre de logements permet de diminuer le nombre d'emplacements de parking nécessaires au sous-sol et de réduire l'emprise de ce dernier afin de retrouver une zone de pleine terre bienvenue sur plus de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il est également prévu de planter deux grands arbres indigènes afin de pallier à l'abattage des arbres existants sur la parcelle, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à leur sujet (essence, taille adulte à atteindre) en consultation avec le service Espaces Verts de la commune ;

Considérant que seule une surface plantée très restreinte est maintenue dans la zone de cours et jardins du n°185 rue Saint-Bernard, que cette situation induit une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu d'y prévoir également une zone perméable plantée sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que la rampe d'accès au parking est remplacée par un ascenseur à voiture, que ce dernier pose question dans le cas d'une panne mais qu'il s'agit d'une voirie locale et que l'encombrement ponctuel généré serait limité pour 6 voitures ;



Considérant que la cour anglaise et l'escalier d'évacuation vers le jardin du n°185 rue Saint-Bernard depuis le parking ont été supprimés, que l'usage du parking aux habitants du n°185 n'est dès lors plus possible, que cette modification clarifie la destination dudit parking et supprime des constructions supplémentaires et est dès lors bienvenue ;

Considérant que la volumétrie globale projetée est inchangée par rapport à la version précédente du projet, mais que l'ensemble de l'immeuble a été abaissé de 82cm afin de diminuer les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'induisait la volumétrie du dernier étage ;

Considérant que l'abaissement du bâtiment permet de maintenir le niveau des terres existant du jardin et de supprimer les dérogations que la rehausse de la toiture induisait ;

Considérant que les murs mitoyens vers les 3 propriétés du fond de la parcelle présentent une hauteur largement inférieure aux 1,90m requis pour limiter les vues préjudiciables entre les différentes parcelles et rendent possible l'accès au jardin entre les 4 parcelles, qu'aucune clarification n'est à nouveau apportée à ce sujet ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée a été abaissé afin de le situer au niveau de la rue, que les pièces avant des logements se retrouvent de ce fait de plain-pied avec la voirie, que cette situation porte atteinte à leur intimité (nuisances sonores de la voirie, vis-à-vis avec les passants) ;

Considérant que l'expression du rez-de-chaussée en façade avant perd de la sorte en verticalité, que la proportion des impostes de la porte d'entrée et des châssis est fortement réduite, que ces modifications nuisent à la composition de l'ensemble ;

Considérant que les garde-corps vitrés des châssis ont été remplacés par des garde-corps en acier laqué anthracite, plus proches des caractéristiques des ferronneries de la rue ;

Considérant que les portes-fenêtres ne disposent pas d'allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré, qu'il y aurait lieu d'en prévoir alignées à celles des autres châssis afin de retrouver une continuité dans la lecture des menuiseries de chaque étage ;

Considérant que le garde-corps du dernier étage a été revu sous la forme d'une maçonnerie et d'une barre métallique afin d'atténuer la visibilité du dernier étage, que ce dernier alourdi cependant l'expression de la façade ;

Considérant que la terrasse côté rue au dernier étage est maintenue et soulève toujours les mêmes remarques que celles du projet précédent ;

Considérant que la volumétrie et la composition des baies du dernier niveau n'ont pas été revues, que la modification de la teinte du revêtement en zinc de la toiture et des châssis de noir à anthracite ne suffisent pas à améliorer l'intégration de cet étage dans le bâti environnant ;

Considérant que la travée centrale des logements déroge toujours aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du 1er étage en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond, que la dérogation est toutefois faible (moins d'1m), que la zone concernée s'implante à distance relativement élevée (4,94m et 4,99m) des limites mitoyennes et permet d'offrir plus d'ampleur aux pièces de vie situées derrière la cage d'escalier ;

Considérant toutefois que le dernier étage présente toujours une volumétrie problématique en terme de profondeur, que celle-ci n'a pas été revue conformément à l'avis de la commission de concertation précédente afin de limiter la dérogation ;

Considérant que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche présentent toujours une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond (n°25) n'a pas été prévu afin de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;

Considérant accessoirement que l'incohérence entre le plan et la coupe quant au raccord entre la terrasse du 1er étage et le mur de clôture mitoyen du n°25 n'a pas été rectifiée, qu'aucune rehausse n'est indiquée ;

Considérant qu'un retrait inaccessible et planté de 70cm par rapport à la façade arrière a été prévu pour la terrasse du dernier étage, que cette configuration permet de limiter les vues plongeantes vers les propriétés avoisinantes ;

Considérant que la plupart des dérogations au titre IV du Règlement régional d'urbanisme ont été supprimées, que seule subsiste une dérogation à l'article 4 (voie d'accès) pour le logement du rez-de-chaussée gauche, en ce que son accès ne peut se faire que via 2 marches depuis la voirie ;

Considérant toutefois que la dérogation est induite par la pente importante de la rue, qu'il s'agit d'un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1er étage ne permettant pas un usage par une personne à mobilité réduite ;

Considérant que les 5 autres logements présentent un accès conforme, que la dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant qu'il est prévu de placer une citerne d'une capacité de 15000 litres avec un bac tampon de 5000l, qu'afin d'éviter de rejeter les eaux de pluies dans l'égout public l'installation est complétée par 2 bacs d'infiltration de chacun 2500l afin de contenir les pluies exceptionnelles ;

Considérant également qu'afin de faciliter la dispersion dans le sol deux bacs de dispersion de chacun 2500 litres permettant d'absorber la totalité des bacs tampons sont également prévus, que ces modifications sont bienvenues dans une zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent toujours à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que les remarques émises quant à l'impact des travaux sur la stabilité des propriétés voisines ne sont pas du ressort de l'urbanisme mais du bureau d'architecture en charge de l'exécution des travaux, qu'une attention particulière devra être apportée à ce sujet et que les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (état des lieux des propriétés mitoyennes avant le début des travaux, ...);

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que les modifications apportées au projet ne répondent que partiellement aux remarques émises par la commission de concertation précédente et engendrent une composition en façade moins qualitative, que des modifications plus substantielles sont encore nécessaires ;

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 deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 16/06/2023 ;

Considérant que cette troisième version du projet vise à modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier la position de l'escalier menant du rez-de-chaussée au jardin
- Modifier les châssis et la porte en façade avant
- Placer une extraction mécanique d'air en façade avant
- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage
- Abattre 2 arbres à haute tige
- Construire un immeuble de 6 logements avec parking et caves au sous-sol dont :
 - 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage droite
 - 1 appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée gauche
 - 1 appartement de 1 chambre au 1er étage gauche
 - 1 appartement de 1 chambre au 1er étage centre
 - 1 appartement de 3 chambres au 2e étage gauche
 - 1 duplex de 3 chambres +1 bureau au 2e étage droit et 4e étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 8 réactions ont été introduites portant sur :

- le fait que 3 et non 2 arbres à haute tige sont abattus ;
- la suppression d'un espace vert source d'écosystème assez rare en ville au profit d'un immeuble proposant de maintenir très peu de pleine terre ;
- l'absence de précision sur les plans de l'emplacement des arbres à abattre ;
- la hauteur du tilleul à planter côté n°25 au vu de la course du soleil et donc de l'ombre projetée sur le jardin de la propriété ;
- La préservation de la plante grimpante existante en façade de la rue Saint-Bernard n°17 pendant les travaux ;
- le fait que les fondations de la construction empêcheront d'avoir la profondeur de terre suffisante pour que les nouveaux arbres projetés puissent devenir adultes ;
- la hauteur très insuffisante des murs mitoyens vers les 3 propriétés du fond de la parcelle rendant possible l'accès au jardin entre les 4 parcelles avec les risques de nuisance sonores que cela suppose et l'absence de clarification à nouveau apportée à ce sujet ;
- la densification de population de la rue et les difficultés de circulation et de stationnement que va induire le projet ;
- l'impact sonore et de stationnement qu'induiront le chantier ;
- la profondeur de l'immeuble au niveau du mitoyen du n°25 qui dépasse toujours la limite de la construction particulièrement au 2^e niveau, ce qui génère une importante perte de lumière et de vue sur l'îlot et la propriété concernée ;



- les vues directes depuis la terrasse du 2^e étage et du penthouse vers les propriétés voisines ;
- l'accès aux toitures plates végétalisées et les problèmes de vue que cela va engendrer ;
- la volumétrie des chiens assis et du dernier étage plus globalement en façade avant qui dénotent dans le rythme et les modénatures de la rue et ne respectent pas la morphologie de la rue et du quartier en termes de niveaux, d'épannelage et d'excroissances hors échelle sur les toits ;
- la configuration de la toiture du dernier étage et son jeu de pentes susceptibles de renvoyer les eaux de pluie vers les mitoyens avec les risques d'infiltration que cela suppose dans le temps ;
- la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'induit la volumétrie du projet ;
- le remplacement bienvenu du parement de la façade avant par de la brique, mais l'absence de précision quant au modèle de cette dernière ;
- l'expertise des maisons mitoyennes qui devra être faite avant les travaux et le questionnement de savoir aux frais de qui ;
- le fait que le projet a pris en compte la plupart des remarques formulées dans le rapport de la commission de concertation de janvier 2023 (terrasse du dernier étage moins imposante, aménagement paysager du jardin) ;

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

Considérant que, par rapport à la version précédent du projet, la configuration du noyau central des circulations verticales a été revue afin de supprimer les dérogations au titre IV du Règlement régional d'urbanisme que le projet induisait ;

Considérant en effet qu'un vaste hall d'entrée est créé, que l'accès aux 2 logements du rez-de-chaussée se fait depuis ce dernier et ne doit plus se faire depuis la rue, que les marches y donnant accès ont dès lors été supprimées ;

Considérant que cette configuration permet d'offrir plus d'ampleur aux pièces avant de la travée de gauche (suppression du couloir d'entrée) et est bienvenue ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée a été rehaussée afin de retrouver une expression plus verticale en façade avant et une dégressivité des niveaux telle que préconisée par le Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également qu'il est prévu de rehausser les pièces avant du rez-de-chaussée par rapport au niveau du trottoir afin de leur offrir plus d'intimité, que la prévision d'allèges pleines pour les fenêtres desdites pièces va également dans ce sens ;

Considérant toutefois l'incohérence entre les plans et la coupe concernant le niveau des pièces à rue (+48 en plan et +64 en coupe) qu'il y aurait lieu de clarifier la situation ;

Considérant que la révision de la cage d'escalier a induit un réaménagement complet des logements de l'immeuble, que le projet modifié prévoit 2 logements de 1 chambre, 2 logements de 2 chambres et 2 logements de 3 chambres ;

Considérant qu'au vu de la largeur de la parcelle et de sa configuration, une densité de 6 logements est acceptable, que les logements proposés présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs et des pièces de vie aux superficies généreuses comme en témoignent l'absence de dérogation aux normes d'habitabilité pour 5 des 6 logements ;

Considérant que le projet propose une mixité bienvenue dans les typologies des logements, permet d'offrir une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble et rencontre en ce sens la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche sont toujours en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne du n°25 permettrait de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;

Considérant que l'immeuble dépasse de moins de 3m le profil mitoyen du n°25 dans sa travée de gauche et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme dans cette partie du projet, que le retrait de 3m des terrasses qui y sont implantées permettra de limiter l'impact de la construction sur la volumétrie voisine ;

Considérant qu'il y aura lieu de prévoir les zones de retrait sous la forme de toitures vertes extensives, que ces dernières nécessitent peu d'entretien et que les vues problématiques vers la propriété de gauche seront limitées aux quelques interventions nécessaires, qu'il y aura également lieu de matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps afin de s'en assurer ;

Considérant que la configuration de la terrasse du penthouse, au vu de son implantation à grande distance des limites mitoyennes et de son retrait augmenté à 1,37m par rapport à la façade arrière, permet de limiter les vues



préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot et les propriétés mitoyennes, que la toiture végétalisée qui y est prévue au 3^e étage côté n°25 ne sera à nouveau accessible qu'en cas d'entretien ;

Considérant toutefois que, comme pour les 1^{er} et 2^e étages, il y aura lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse afin de s'assurer de la non-accessibilité aux zones de retrait ;

Considérant que la volumétrie des 1^{er} et 2^e étages est inchangée, que la travée centrale déroge toujours aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du 1^{er} étage en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond, que la dérogation est toutefois faible (moins d'1m), que la zone concernée s'implante à distance relativement élevée (4,94m et 4,99m) des limites mitoyennes et permet d'offrir plus d'ampleur aux pièces de vie situées derrière la cage d'escalier ;

Considérant que la profondeur du dernier étage a été réduite en supprimant l'avancée de la travée centrale, que la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme du dernier étage est rendue beaucoup moins importante et limite sensiblement les rehausses mitoyennes ;

Considérant également que la terrasse en façade avant et latérale a été supprimée, que la morphologie de la toiture avant a été revue sous la forme d'un versant présentant 4 lucarnes ;

Considérant que cette expression permet de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture et dès lors d'atténuer son impact visuel depuis la rue ;

Considérant que cette morphologie est plus en adéquation avec celle des toitures de la rue, que la hauteur des lucarnes est toutefois très imposante et ne respecte pas la dégressivité de la hauteur des baies des niveaux requise par le Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que l'absence de division, le matériau des châssis et la pose de garde-corps vitrés dérogent aux articles 15, 19* et 25 dudit Règlement ;

Considérant que les pièces de vie du dernier étage présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur sous plafond de 2,30m sous les lucarnes ;

Considérant que le salon dispose d'un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant dès lors qu'au vu de la superficie très généreuse de cet étage, la création de lucarnes est peu justifiée, que leur suppression ne porterait pas atteinte à l'habitabilité du logement moyennant une révision des aménagements afin de proposer des pièces de vie globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », la volumétrie de toiture en partie arrière permet de créer des jeux de hauteur intéressants dans les pièces de vie qui y sont aménagées et d'offrir un dynamisme architectural à cet étage en retrait, qu'une expression plus contemporaine en façade arrière est envisageable ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de veiller aux détails d'étanchéité de la toiture et d'évacuation des eaux pluviales en ne les renvoyant pas sur les propriétés voisines ;

Considérant que les baies de la façade avant ont été revues en prévoyant plus de verticalités et plus de mixité dans les largeurs des baies en s'inspirant des divisions et proportions des façades présentes dans la rue et en prévoyant des allèges pleines pour les portes-fenêtres, que l'expression des portes d'entrée a également été revue en proposant des panneaux pleins en bois moulurés en partie inférieure, que ces modifications vont dans le sens des prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le parement de la façade initialement en enduit clair a été modifié en briques rouges, que ce matériau s'intègre dans le cadre environnant, qu'il y aura toutefois lieu de préciser le modèle de brique prévu pour s'assurer de son harmonie avec les teintes de la rue ;

Considérant que les balcons en façade avant ont été agrandis en s'alignant aux baies des fenêtres, que ceux-ci présentent une dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils présentent une épaisseur supérieure au 15cm autorisés (20cm au 1^{er} étage et 30cm au 2^e étage), que le placement d'un élément de bandeau en partie supérieure des balcons du 1^{er} étage permet toutefois d'affiner l'expression, qu'il y aurait lieu de prévoir la même épaisseur de dalle pour tous les balcons ;

Considérant également que la prévision de nichoirs en façade avant et arrière permettrait de préserver la biodiversité en offrant des possibilités de nidification aux moineaux, martinets et autres oiseaux ;

Considérant que les murs mitoyens vers les 3 propriétés du fond de la parcelle présentent toujours une hauteur largement inférieure aux 1,90m requis pour limiter les vues préjudiciables entre les différentes parcelles et rendent possible l'accès au jardin aux parcelles attenantes, qu'aucune clarification n'est à nouveau apportée à ce sujet ;



Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent toujours à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que la construction d'un immeuble de logements en lieu et place de la remise et du garage existants est envisageable sur le principe et permet de retrouver une continuité du front bâti, qu'il s'agit d'une parcelle constructible ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme PU2017-180 visant à abattre un arbre à 4 troncs et à régulariser l'abattage d'un 2^e arbre réalisé en 2015 a été octroyée à condition de replanter 2 arbres (1 arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 25 m de hauteur et un 2^e arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 15m de hauteur), que la présente demande prévoit d'abattre un arbre supplémentaire ;

Considérant que la condition du permis d'urbanisme n'a pas été respectée, que le projet modifié prévoit un aménagement paysager afin d'y répondre et de pallier à l'abattage d'un arbre supplémentaire ;

Considérant qu'il est prévu de planter un tilleul à petites feuilles pouvant atteindre une taille adulte de 10 à 15m côté gauche et 2 pommiers (*Malus Domestica*) pouvant atteindre une taille adulte de 4 à 6m, que ces derniers se situent dans les zones de pleine terre de part et d'autre de la citerne ;

Considérant que la condition du PU2017-180 n'est en l'espèce pas remplie dès lors qu'aucun arbre pouvant atteindre les 25m de hauteur n'est prévu, que l'architecte précise en séance que le choix des essences a été fait en concertation avec le service Espaces Verts de la Commune ;

Considérant également que l'un des pommiers est situé à une distance de moins de 2m de la limite mitoyenne de droite et ne respecte dès lors pas les règles distances de plantation du code rural ;

Considérant que l'inversion du tilleul et des pommiers permettrait de ne pas porter atteinte à l'éclairage de la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement paysager dans le respect des distances par rapport à l'axe mitoyen, en consultation avec le service Espaces Verts de la commune ;

Considérant que les travaux à réaliser ne sont pas de nature à mettre en péril la préservation de la plante grimpante existante en façade de la rue Saint-Bernard n°17 ;

Considérant que la remarque de la commission précédente reste d'actualité en ce que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;

Considérant que la profondeur du parking limite très fortement les zones de pleine terre permettant la percolation des eaux pluviales et contrevient à la volonté régional et communale visant la préservation des intérieurs d'îlot et l'amélioration de leurs qualités végétales et esthétiques ;

Considérant la situation de la parcelle en zone d'accessibilité B (bien desservie en transport en commun) du Règlement régional d'urbanisme, que le projet propose un local pour les vélos de taille généreuse ;

Considérant que la prévision d'emplacements pour voitures pour les deux petits logements de 1 chambre n'est dès lors pas indispensable et permettrait de réduire de manière significative la perméabilisation de la parcelle ;

Considérant que seule une surface plantée très restreinte est toujours maintenue dans la zone de cours et jardins du n°185 rue Saint-Bernard, que cette situation induit une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu d'y prévoir également une zone perméable plantée sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que les remarques émises lors des commissions de concertation précédentes concernant les châssis de la façade rue Saint-Bernard n°185 ayant été remplacés sans strict respect des caractéristiques d'origine (absence de double cadre des impostes, non-respect du suivi des coussinets et épaisseur des montants de l'imposte pour les châssis du dernier étage) restent d'actualité, que ces modifications appauvrissent l'esthétique architecturale de la façade et engendrent à nouveau des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant de plus la présence d'un dispositif de ventilation dans le soubassement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les remarques émises quant à l'impact des travaux sur la stabilité des propriétés voisines et quant aux frais des états des lieux à réaliser ne sont pas du ressort de l'urbanisme mais du bureau d'architecture en charge de l'exécution des travaux et du maître d'ouvrage, qu'une attention particulière devra être apportée à ce



objet et que les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (état des lieux des propriétés mitoyennes avant le début des travaux, ...);

Considérant qu'il en va de même concernant l'impact sonore du chantier et l'encombrement de la rue, qu'il y aura lieu de suivre le chantier dans les règles de l'art en respectant des horaires décents et en demandant les autorisations nécessaires pour les réservations des emplacements en voirie ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve du Service d'incendie et d'aide médicale à condition de :

- clarifier le niveau des pièces avant au rez-de-chaussée (cohérence entre les plans et la coupe) ;
- prévoir un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour les terrasses des 1^{er} et 2^e étages et matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps ;
- prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait des 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- supprimer les lucarnes et revoir les aménagements intérieurs du logement en conséquence ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le salon du logement du dernier étage ;
- prévoir en façade avant une épaisseur de 20cm pour le balcon du 2^e étage et une expression similaire à celle des balcons du 1^{er} étage (présence d'un bandeau fin en partie supérieure) ;
- préciser le modèle des briques prévues pour la façade avant de l'immeuble ;
- veiller aux détails d'étanchéité de la toiture et d'évacuation des eaux pluviales en ne les renvoyant pas sur les propriétés voisines ;
- Prévoir une hauteur de 1,90m pour les murs de clôture mitoyens vers les 3 propriétés du fond de la parcelle ;
- se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins du n°185 rue Saint-Bernard ;
- supprimer le dispositif de ventilation dans le soubassement de la façade avant du n°185 rue Saint-Bernard et prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- revoir l'aménagement paysager dans le respect des règles, en consultation avec le service Espaces Verts de la commune ;
- réduire la profondeur du parking à l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée (suppression de 2 emplacements de voiture) ;
- prévoir des nichoirs en façade avant et arrière ;

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).

Les dérogations aux articles 7, 11 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II, à l'article 7 du titre IV et à l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-58 : modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate / het wijzigen van de bestemming van wxerkplaats tot woning, het wijzigen van het antaal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het gebouwde volume, de gevels met realisatie van structurele werken en de ontwikkeling van een plat dakterras Rue Jourdan 78

Demandeur / Aanvrager : PHARMA MULTISERVICES - S.P.R.L. (Monsieur Hassan Khazri)
N° dossier : PU2023-58 / 13/AFD/1897306

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 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.4 (hauteur sous plafond - 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 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 : immeuble de 2 unités de logements avec garage et passage carrossable au sous-sol et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate et plus précisément :

- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement
- Aménager un logement 3 chambres au rez-de-chaussée et le prolonger dans le bâtiment arrière
- Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage
- Aménager un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et combles
- Construire un volume dans la prolongation de la travée de droite de la parcelle pour relier le logement du rez-de-chaussée au bâtiment arrière
- Démolir une annexe au rez-de-chaussée du côté gauche
- Comblir la dent creuse entre les anciens WC du 2^{ème} et du 3^{ème} étage et le mitoyen de gauche
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe de gauche au 2^{ème} étage
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2023 (favorable sous conditions) ;

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, qu'une construction en fond de parcelle abrite un atelier, que celle-ci se situe à plus de 9 mètres de la façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant que toute la surface de la parcelle est imperméable suite à la construction d'un garage au sous-sol et que la parcelle mitoyenne de droite (n°80) est quasiment entièrement construite en situation existante de droit ;

Considérant qu'en situation de droit le logement du rez-de-chaussée fonctionne seul et qu'un duplex prend place aux 1^{er} et 2^{ème} étages avec un bureau lié au logement à l'entresol, que les combles ne sont pas investis et servent de rangement ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 unités de logement au lieu des 2 existantes de droit ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du rez-de-chaussée au bâtiment arrière, d'aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage et un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et combles ;



Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol est maintenu via la cage d'escalier principale, qu'un espace pour les vélos est prévu dans le garage existant, que toutefois il n'est pas précisé si les locaux dans la partie avant du rez-de-chaussée sont attribués à des espaces de rangement collectifs et privés, que le sous-sol est suffisamment spacieux pour garantir une cave par logement ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination de l'atelier en fond de parcelle et d'y étendre le logement du rez-de-chaussée pour en améliorer l'habitabilité et la capacité, que cette modification nécessite la construction d'un volume de couloir afin de relier les 2 entités impliquant une augmentation volumétrique relativement importante ;

Considérant que cette construction supplémentaire induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la surface de la parcelle du bien et contrevient à la volonté régionale qui veille à l'amélioration des qualités végétales et esthétiques des intérieurs d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit déjà d'une parcelle entièrement bâtie, que la création de ce volume supplémentaire la densifie encore davantage ;

Considérant que le couloir projeté présente également une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il possède une hauteur sous plafond de 2 m au lieu des 2,20 m imposés, que les plans indiquent erronément une hauteur de 2,50m, qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que cette dérogation ne peut donc se justifier et n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que la hauteur du mur mitoyen contre lequel le volume s'implante permet une hauteur sous plafond supérieure sans devoir procéder à une rehausse ;

Considérant que le projet prévoit la démolition bienvenue du volume d'annexe dans la travée de gauche (salle de bain du PU 1962) ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce avant du bâtiment avant, que l'entrée se fait via la pièce centrale où prend place le séjour, que la cuisine/salle à manger se situe dans la prolongation de cette pièce, qu'elles donnent sur le jardin et le couloir vitré d'accès au bâtiment arrière ;

Considérant que les pièces d'eau (salle de bain et WC/Buanderie) sont aménagées dans la pièce latérale dans la prolongation de la cage d'escalier commune ;

Considérant que l'ensemble de ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 chambres supplémentaires, une salle de bain commune et un WC/Buanderie sont aménagés dans l'ancien atelier ;

Considérant qu'un couloir est cloisonné le long de la façade pour distribuer ces 2 chambres, que cela empêche ces dernières de bénéficier de vues sur le jardin et qu'elles ne profitent que d'un éclairage zénithal amené par des fenêtres de toiture en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le volume existant n'offre pas une hauteur sous plafond suffisante, que les chambres présentent également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,30/2,40 m) ;

Considérant que cet atelier arrière semble être une construction légère, que son aménagement en pièces habitables nécessiterait à tout le moins une transformation lourde, voire une démolition/reconstruction ;

Considérant en conclusion que la proposition d'étendre le logement au bâtiment arrière entraîne de nombreuses dérogations, que cela témoigne de la difficulté d'aménager des pièces habitables dans ce volume ;

Considérant qu'un espace de rangement est prévu à l'entresol sans qu'aucune précision ne soit donnée sur son attribution claire ;

Considérant que le duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages est scindé, qu'un logement 1 chambre prend place au 1^{er} étage, que l'espace séjour/cuisine est aménagé en façade avant, que la chambre est aménagée en façade arrière et que les pièces d'eau (salle de bain et WC/Buanderie) sont aménagées dans la pièce d'annexe en contrebas et sont accessibles via la chambre ;

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage au profit d'un duplex 2 chambres du 2^{ème} aux combles ;



Considérant que le volume de WC suspendu existant de droit est augmenté et prolongé jusqu'au mitoyen de gauche dans le but d'y aménager un vestiaire et un accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe de gauche du 1^{er} étage, que ces travaux sont répétés au niveau des combles pour aménager un espace technique (chaudière) qu'il s'agit à nouveau de constructions supplémentaires densifiant encore d'avantage la parcelle ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage s'adosse à l'important mur mitoyen de gauche et présente un recul largement supérieur à 3 mètres par rapport à la parcelle voisine de droite, que son impact sur l'intérieur d'ilot est limité et acceptable, qu'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que la salle à manger et la cuisine sont aménagées dans la pièce avant du 2^{ème} étage, que le salon prend place dans la pièce arrière, que ces pièces présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et qu'elle est compensée par une surface habitable généreuse (57,67m²), une hauteur sous plafond importante (minimum 3,20m), que l'agrandissement de la baie entre le salon et la salle-à-manger permettrait toutefois de diminuer la dérogation en retrouvant un espace traversant ;

Considérant que les 2 chambres prennent place sous les combles et qu'une salle de bain est prévue dans la prolongation de la cage d'escalier, que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est difficilement envisageable en l'état, que le maintien de sa situation de droit aurait comme conséquence que l'immeuble se compose de 2 logements de 1 chambre et d'un logement de 2 chambres ;

Considérant en effet que sans la prolongation du logement du rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière, la proposition de diviser l'immeuble en 3 unités au lieu de 2 unités ne rencontre pas la volonté communale et régionale qui veille à offrir des logements aptes à accueillir des familles avec enfants et une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la façade avant a subi des modifications, que les menuiseries d'origine des étages ont été remplacées par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas les caractéristiques d'origine de l'immeuble, que cette modification nuit à l'esthétique générale de la façade et qu'elles ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée semblent être d'origine, qu'il y a lieu de rétablir des menuiseries similaires respectant strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble pour les menuiseries des étages ;

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

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-45 : changer la destination du magasin et d'une partie du commerce de service du rez-de-chaussée avant, du snack du 1^{er} étage et de l'espace thermal au 2^e étage en établissement hôtelier, modifier la façade avant et le volume, aménager une terrasse en toiture et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemmingen van het handel op de begane grond, van de snackbar op de eerste verdieping en van de spa op de tweede verdieping tot hotelbedrijf, het wijzigen van de voorgevel en van het volume, de inrichting van een dakterras en de uitvoering van structurele werken
Boulevard Jamar 9

Demandeur / Aanvrager : COMPAGNIE BELGE OM - S.A. (Calistri)
N° dossier : PU2023-45 / 13/AFD/1895494

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones 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 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 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 d'une construction mitoyenne)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : salle de projection, caves et chaufferie au sous-sol, entrée du cinéma et magasin au rez-de-chaussée, salles de projection à l'entresol, petite restauration au 1^{er} étage, espace thermal au 2^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 13/12/1993 pour l'aménagement d'un hammam-sauna et jacuzzi au 3^{ème} étage et pour la création d'une baie pour y aménager une sortie de secours vers les parkings côté boulevard Pointcaré, sans avoir sollicité et obtenu le permis d'urbanisme requis par les dispositions légales et réglementaires ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-39-09 dressé le 10/06/2009 pour des modifications de l'aspect architectural de la façade à rue (vitrine du rez-de-chaussée, châssis au 1^{er} et 3^{ème} étage), la mise en place d'enseignes dérogatoires, d'un caisson à volet, d'un dispositif pour drapeau et d'une ventilation en façade avant ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-43/22 dressé le 27/10/2022 pour

- L'aménagement, au 2^e étage, de 12 chambres privées, meublées et équipées
- L'ouverture d'un mur porteur dans une des chambres ;
- L'aménagement d'une terrasse, avec son mobilier, sur toute la surface du toit et équipée de brise vue sur tout son pourtour ;
- L'aménagement, au 1^{er} étage et rez-de-chaussée, de 7 chambres privées et d'une salle de fête/boite de nuit ainsi qu'un bar à l'entrée de l'immeuble ;
- L'aménagement d'un espace thermal, d'une petite salle de cinéma, d'un espace avec casiers et d'une chambre privée au sous-sol ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du magasin et d'une partie du commerce de service du rez-de-chaussée avant, du snack du 1^{er} étage et de l'espace thermal au 2^e étage en établissement hôtelier, modifier la façade avant et le volume, aménager une terrasse en toiture et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Changer la destination du magasin au rez-de-chaussée, du snack au 1^{er} étage et de l'espace thermal au 2^e étage en établissement hôtelier de 14 chambres ;
- Aménager un espace thermal au sous-sol arrière, rez-de-chaussée, 1^{er} entresol et 2^e entresol arrière ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et créer de nouvelles baies ;
- Rehausser la toiture du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : créer de nouvelles baies, placer des escaliers, créer des niveaux intermédiaires ;
- Aménager une terrasse et un escalier d'accès extérieur sur le toit ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant que l'immeuble a subi de nombreuses et malheureuses modifications au cours des années, que les espaces intérieurs sont morcelés et présentent une multitude de destinations (espace thermal, magasin, snack, salle de cinéma) ;



Considérant que le projet prévoit une nouvelle répartition des différentes fonctions qu'il abrite en proposant d'y aménager un établissement hôtelier et un spa, que le compartimentage de l'ensemble est également revu afin de tenter de répondre aux exigences en matière d'incendie ;

Considérant toutefois que le fonctionnement global et les circulations de l'ensemble restent très complexes et alambiqués, que l'espace en mezzanine réalisé en infraction au-dessus du hall d'entrée est maintenu pour y aménager un bureau pour l'hôtel, que ce local dispose d'une hauteur sous plafond très insuffisante ne se prêtant pas à un espace de réception ou de travail ;

Considérant que l'aménagement d'un établissement hôtelier de 14 chambres est conforme aux prescriptions de la zone mixte et ne soulève pas d'objection sur le principe, mais que les aménagements des chambres proposés soulèvent toutefois de nombreuses remarques ;

Considérant en effet que la suite aménagée à l'entresol du niveau 5.66, les chambres en façade arrière et les chambres du dernier étage disposent à nouveau d'une hauteur sous plafond problématique, que 5 des 6 chambres aménagées à l'arrière du 1^{er} étage se partagent une seule salle de douche de taille restreinte, que la chambre n°13 dispose d'une superficie très insuffisante de 5,4m² ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été aménagé afin de donner accès aux 14 chambres à une terrasse sur le toit et qu'un local technique supplémentaire a été construit en façade arrière au 2^e étage, que ces constructions supplémentaires dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et densifient encore d'avantage la parcelle ;

Considérant également les nuisances sonores préjudiciables potentiellement générées par l'accès à la terrasse à l'ensemble de l'établissement hôtelier ;

Considérant que la toiture accueillant la terrasse présente une très faible épaisseur posant des questions quant à sa stabilité et à son isolation ;

Considérant qu'un ascenseur a été placé en partie arrière, que le cabanon qu'il nécessite en toiture déroge à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette construction semble toutefois ancienne (apparaît déjà en 1977), est relativement restreinte et présente peu d'impact sur les propriétés mitoyennes,

Considérant que la transformation des locaux de cinéma en espace thermal ne soulève pas d'objection sur le principe dès lors qu'il s'agit également d'un commerce de service pouvant être proposé à la clientèle de l'hôtel et disposant également d'un accès indépendant ;

Considérant toutefois que des salles de projection sont aménagées en partie avant de l'entresol du niveau 4.52, que celles-ci s'implantent sur les anciens gradins du cinéma et sont donc très peu aménageables, que le plan fourni ne correspond pas à la coupe en ce qu'il ne représente pas les gradins ;

Considérant que les châssis du dernier étage en façade avant ont été remplacés sans respect des divisions d'origine, que cette modification rompt l'harmonie de l'ensemble en ce qu'elles étaient auparavant identiques à celles de l'étage inférieur ;

Considérant que les 3 nouvelles baies percées à l'entresol ne s'intègrent pas à la composition des baies de la façade et présentent un caractère aléatoire peu qualitatif ;

Considérant que la vitrine de droite a également été modifiée sans respect des divisions d'origine, que cette modification complexifie encore d'avantage l'expression architecturale de la façade qu'il y aurait lieu de revaloriser ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de proposer un traitement qualitatif de la partie de façade aveugle, celle-ci n'étant plus destinée à accueillir les affiches de la programmation du cinéma ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre en l'état pas le bon aménagement de lieux, qu'il y aurait lieu de proposer une restructuration globale plus rationnelle et qualitative de l'espace et une nette amélioration de la façade, qu'une adaptation de l'immeuble afin de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite serait également nécessaire afin de se conforme au titre IV du Règlement régional d'urbanisme ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-55 : construire deux maisons unifamiliales au n°62 et 64 de la rue Garibaldi, modifier le nombre, la répartition des logements et d'un des commerces, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les volumes et les façades de bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alseberg / het bouwen van twee eengezinswoningen te Garibaldistraat n°62 en 64, het wijzigen van het aantal, de inrichting der woningen en één van de winkels, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de volumen en de gevels van de gebouwen te Alsebergsestraat n°91 en 93



Rue Garibaldi 62-64 / chaussée d'Alseberg 91-93

Demandeur / Aanvrager : CUBIX IMMO - S.P.R.L. (Nagel)
N° dossier : PU2023-55 / 13/AFD/1896910

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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

RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

art.6 (hauteur d'une construction mitoyenne)

art.10 (éléments en saillie)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 8 (Hauteurs des niveaux)

art. 15 (Généralités)

art.16 (portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée (Alseberg 91 et Garibaldi 62) et maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée avant et atelier au rez-de-chaussée arrière (Alseberg 93 et Garibaldi 64) ;

Considérant que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales aux n°62 et 64 de la rue Garibaldi, modifier le nombre, la répartition des logements et d'un des commerces, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les volumes et les façades des bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alseberg et plus précisément :

- Construire une maison unifamiliale de 4 chambres au n°62 rue Garibaldi (à l'arrière du n°91 de la chaussée d'Alseberg) ;
- Démolir l'atelier et construire une maison unifamiliale de 4 chambres au n°64 rue Garibaldi (à l'arrière du n°93 de la chaussée d'Alseberg) ;
- Diviser la maison unifamiliale au n°91 de la chaussée d'Alseberg en un studio au 1^{er} étage et un duplex de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Diviser la maison unifamiliale au n°93 de la chaussée d'Alseberg en un duplex de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages et un duplex de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;



- Aménager partiellement un logement à la place du commerce au rez-de-chaussée au n°91 chaussée d'Alseberg ;
- Modifier les dimensions de baies intérieures (porteurs) dans les bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire un escalier interne et une trémie dans les logements des bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Prolonger l'escalier vers les combles au n°93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Démolir les annexes des bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire une lucarne au versant avant du bâtiment du n°93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée commercial et les châssis aux étages du n°91 chaussée d'Alseberg ;
- Modifier la vitrine commerciale au rez-de-chaussée et la porte d'entrée au n°93 de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la présence des rez-de-chaussée commerciaux, l'absence d'espaces extérieurs qualitatifs et l'animation de la chaussée rendent la division des maisons unifamiliales sises chaussée d'Alseberg n°91 et n°93 en plus petits logements envisageables sur le principe ;

Considérant que les logements proposés présentent des typologies relativement variées (1 studio et 3 logements de 2 chambres) ;

Considérant qu'il est prévu de démolir les annexes existantes à l'arrière des bâtiments des n°91 et 93 chaussée d'Alseberg, que ces démolitions sont relativement importantes et permettent de retrouver des zones de pleine terre bienvenues dans l'intérieur de l'îlot et une distance de plus de 8m entre les bâtiments des deux rues ;

Considérant que cette dédensification bénéficie aux logements et rejoint la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots et de stimulation de la biodiversité et permet d'offrir une distance raisonnable au regard des nouvelles constructions proposées pour les n°62 et n°64 de la rue Garibaldi ;

Considérant que l'accès au logement des étages du n°93 nécessite actuellement de passer par le commerce du rez-de-chaussée, qu'il est proposé de créer une entrée commune pour les 4 logements au niveau du n°91 et de créer des baies permettant le passage d'un bâtiment à l'autre aux 1^{er} et 3^e étages ;

Considérant que l'immeuble du n°91 présente en situation de droit un commerce se développant sur le sous-sol et le rez-de-chaussée et disposant d'une vitrine à double-hauteur, que le projet prévoit de scinder cette unité en locaux communs au sous-sol et commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que, bien qu'un local pour les vélos aisément accessible pour les deux immeubles soit bienvenu sur le principe, cette configuration scinde la vitrine en deux, lui confère une expression hybride incongrue et rompt la continuité de la chaussée d'Alseberg historiquement composée de vitrines commerciales en créant une façade aveugle non commerciale de plain-pied avec la rue ;

Considérant que la division de la vitrine induit également une dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas prévoir de locaux communs en façade avant ;

Considérant que la situation de droit au rez-de-chaussée du n°93 est celle d'un commerce de biens meubles, que les plans indiquent en horeca, qu'il y avait lieu d'apporter plus de précision sur ce changement d'utilisation ;

Considérant que les 4 logements des étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) pour la chambre 1 du duplex inférieur au n°91, que celle-ci est toutefois très légère (13,8m²) et compensée par une hauteur sous plafond et un éclairage naturel généreux ;

Considérant que l'élargissement des baies dans les murs porteurs centraux au 3^e étage et dans le studio au 2^e étage permet d'ouvrir les pièces de séjour et de leur offrir un caractère traversant bienvenu ;

Considérant que la lucarne prévue en versant avant de la toiture du n°93 de la chaussée d'Alseberg permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre du logement supérieur et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation axée sur les baies des étages inférieurs et sa hauteur relativement faible rendent son intégration acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de retrouver une composition symétrique dans les divisions du châssis en prévoyant la même épaisseur de montant en partie droite ;



Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement en PVC aux étages du n°93 par des châssis en bois mouluré dont la teinte n'est pas précisée, que ceux-ci ne respectent toutefois pas les caractéristiques d'origine (division tripartite de la porte-fenêtre et allèges pleines en bois mouluré, double cadre des impostes, divisions des châssis de l'étage au-dessus de la corniche), que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15 et 19 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'au vu de la faible largeur de la baie et de l'évolution des épaisseurs des profils des châssis en bois afin de répondre aux exigences d'isolation actuelles, une division bipartite est acceptable pour le châssis de la porte-fenêtre ;

Considérant que la teinte du parement de la façade actuellement de ton gris est modifiée afin de retrouver la teinte blanche d'origine, qu'il y aurait lieu de prévoir tous les éléments de la modénature de la façade (encadrements des fenêtres, bandeaux,..) de la même teinte ;

Considérant que le dessin de l'imposte de la porte d'entrée est revu conformément à l'origine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis des étages du n°91 initialement en métal par des menuiseries en bois mouluré, que ce remplacement, bien que dérogeant aux articles 15 et 19 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » permet d'unifier l'expression des 2 bâtiments, que la teinte des châssis n'est cependant à nouveau pas mentionnée ;

Considérant que la vitrine en bois est remplacée par un châssis en aluminium de teinte foncée, qu'il y a lieu de maintenir une cohérence dans la matérialité des menuiseries de l'ensemble de la façade et d'y prévoir du bois ;

Considérant l'absence d'information quant au matériau et à la teinte du parement du rez-de-chaussée, qu'il y aurait également lieu d'y prévoir un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 2 maisons mitoyennes de 4 chambres côté rue Garibaldi, que le programme rencontre en ce sens la volonté communale et régionale en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le traitement de la nouvelle construction sous la forme de 2 unités indépendantes permet d'alléger l'expression de l'ensemble et de s'adapter à la morphologie de la rue composée principalement de maisons mitoyennes, que la construction de 2 maisons permet de retrouver une continuité du front bâti ;

Considérant que leur volumétrie déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) dès lors que le n°62 dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut et le n°64 le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant toutefois que les façades arrière s'alignent à celle du profil mitoyen le plus profond (n°66) et que le projet propose une volumétrie en gradation présentant un équilibre harmonieux, que la dérogation en hauteur est toutefois très ponctuelle et restreinte et atténuée par la morphologie à versants des toitures entre 2 bâtiments présentant des toitures plates rendant les dépassements peu perceptibles depuis la rue ;

Considérant que chacune des 2 maisons dispose d'un garage permettant également d'y entreposer des vélos au rez-de-chaussée, que les aménagements intérieurs sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et que les pièces de vie sont spacieuses et qualitatives ;

Considérant que la composition des façades tend à reprendre les codes architecturaux des maisons de la rue en proposant un soubassement en pierre bleue, un parement en briques de teinte claire présentant des bandeaux horizontaux en briques émaillées s'inspirant des bandeaux de pierre des maisons voisines ;

Considérant que la composition proposée est également principalement verticale et respecte en ce sens les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que les menuiseries sont toutefois prévues en aluminium de teinte grise et présentent une expression moins travaillée (porte d'entrée et porte de garage en métal plein) ;

Considérant également que les châssis présentent une division en partie inférieure assez atypique par rapport aux menuiseries de la rue, qu'il n'est pas précisé si ces parties inférieures, tant en façade avant qu'en façade arrière, sont pleines ou vitrées ;

Considérant dès lors les dérogations aux articles 8, 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les menuiseries projetées, qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression, la matérialité et la composition afin de diminuer les dérogations ;

Considérant que la création d'oriels permet d'offrir un certain dynamisme à la façade et s'inspire de la composition du n°66 voisin, que ceux-ci présentent toutefois une saillie importante et légèrement en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes sont prévues en zinc de teinte bordeaux, que celle-ci tranche démesurément avec la teinte claire prévue pour la façade et est susceptible de rendre leur présence plus prégnante ;



Considérant également que les lucarnes ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et rompent de la sorte la composition de l'ensemble comme en témoigne la dérogation à l'article 22 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée de chacune des maisons induit la création d'une façade entièrement aveugle et sans communication avec l'espace public, que la prévision d'un emplacement pour les voitures n'est d'application par le titre VIII du Règlement régional d'urbanisme que pour les immeubles à logements multiples ;

Considérant que l'architecte et le demandeur précisent en séance que le projet privilégie la mobilité douce, que la parcelle est située en zone d'accessibilité B (bien desservie en transports en commun) du Règlement régional d'urbanisme rendant moins nécessaire l'aménagement de parkings pour les voitures au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression du rez-de-chaussée vers plus de transparence et de communication avec la rue en supprimant l'accès aux voitures ;

Considérant que les élévations fournies sont à moitié en perspective et à moitié en plan et ne permettent pas de visualiser la composition globale de la façade de manière claire, qu'il y aurait également lieu de représenter les maisons mitoyennes afin de mieux analyser l'intégration de l'architecture proposée dans le bâti existant ;

Considérant que le matériau du pignon n'est pas précisé, que cette façade latérale sera visible depuis l'espace public ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale sont prévues en façade avant sur la majorité de la hauteur de la façade avant d'être raccordée à l'intérieur des maisons, qu'il y aurait lieu de les prévoir intégrées dans la façade et sur toute sa hauteur ;

Considérant que la zone de cours et jardins est prévue majoritairement en pleine terre plantée, qu'une haie de hêtre pourpre est implantée afin de délimiter les jardins des 2 maisons, que les essences des autres plantations ne sont toutefois pas précisées ;

Considérant qu'il est prévu de placer 2 citernes d'une capacité de 2m³ chacune, qu'afin d'éviter de rejeter les eaux de pluies dans l'égout public l'installation est complétée par 2 bassins d'orage de chacun 2m³ afin de contenir les pluies exceptionnelles ; que ces dispositifs sont bienvenus ;

Considérant qu'aucun accès à ces dispositifs situés en façade arrière des bâtiments de la chaussée d'Alsemberg n'est prévu, qu'il y a lieu d'y remédier pour pouvoir y accéder pour l'entretien ;

Considérant que des installations des pompes à chaleur sont prévues dans les jardins dans des caissons acoustiques, que celles-ci sont implantées à moins de 3m de distance des limites mitoyennes et dérogent à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elles ne sont pas intégrées dans la toiture du bâtiment principal ;

Considérant que leur rassemblement au centre du jardin de part et d'autre de la haie en les maintenant dans des caissons acoustiques permettrait de limiter leur impact sonore et vibratoire et serait acceptable ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet présente des qualités certaines mais nécessite encore des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Ne pas prévoir les locaux de rangement privatif et le local vélo des logements de la chaussée d'Alsemberg en façade avant ;
- Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries du n°93 chaussée d'Alsemberg et en préciser le RAL, prévoir une vitrine en bois et un soubassement en pierre bleue ;
- Retrouver une composition symétrique dans les divisions du châssis de la lucarne du n°93 chaussée d'Alsemberg ;
- Prévoir des châssis en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine pour le n°91 chaussée d'Alsemberg (allèges pleines en bois mouluré de la porte-fenêtre, double cadre des impostes, divisions des châssis de l'étage au-dessus de la corniche,...) et une teinte blanche pour le parement de la façade et ses différents composants (encadrements des fenêtres, bandeaux,...) ;
- Revoir l'expression, la matérialité et la composition des menuiseries de la façade avant des n°62 et 64 rue Garibaldi (dessin des portes, suppression de la division inférieure des châssis, matériau,...) afin de diminuer les dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Prévoir une teinte claire pour le revêtement des lucarnes et les axer sur les baies des étages inférieurs rue Garibaldi n°62 et 64 et préciser le matériau de la façade pignon du n°62 rue Garibaldi ;
- Représenter les élévations des maisons des n°62 et 64 rue Garibaldi en 2 dimensions ainsi que les maisons mitoyennes afin de mieux analyser l'intégration de l'architecture proposée dans le bâti existant et illustrer les matériaux projetés par des images de référence ;



- Prévoir les descentes d'eau dans l'épaisseur des façades sur toute leur hauteur, réduire la saillie des oriels et la prégnance des lucarnes rue Garibaldi n°62 et 64 ;
- Revoir l'expression du rez-de-chaussée rue Garibaldi n°62 et 64 vers plus de transparence et de communication avec la rue en supprimant l'accès aux voitures ;
- Rassembler les pompes à chaleur au centre du jardin de part et d'autre de la haie dans un caisson acoustique ;
- Préciser l'aménagement paysager (essences des arbres et arbustes prévus) ;
- Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Préciser l'utilisation du commerce du n°93 chaussée d'Alseberg ;
- Prévoir un accès aux citernes depuis les bâtiments de la chaussée d'Alseberg ;

Les documents répondant à ces conditions seront à de nouveaux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence –proposition PEB, annexe 1, formulaire statistique, formulaires Siamu).

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-98 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder, de inrichting van een balkon en de uitvoering van structurele werken
Rue Jean Robie 77

Demander / Aanvrager : Madame Rachida Ait-Ali
N° dossier : PU2023-98 / 13/AFD/1902276

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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)

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)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : locaux communs, caves et buanderie au sous-sol, 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et entresol, 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 logement de 3 chambres du 2^e étage aux combles ;



Considérant que la demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, aménager un balcon et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée en partie arrière du sous-sol afin d'y déplacer la chambre ;
- Aménager un balcon et un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée vers le jardin ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie entre la cuisine et l'atelier et entre la pièce avant et centrale au rez-de-chaussée, déplacer la façade arrière de l'atelier 2, aménager un escalier interne entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, diminuer la hauteur de la baie de l'atelier 2 en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant que l'arrière du sous-sol est situé au niveau du jardin, que la pièce dans laquelle s'implante la chambre dispose dès lors d'un éclairage naturel suffisant et d'un dégagement visuel qualitatif ;

Considérant qu'il est prévu d'abaisser la dalle de sol de la chambre afin d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la zone du plafond en façade arrière présente toutefois une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation audit article ;

Considérant qu'il y aurait lieu, dès lors que des travaux de décaissement du sol sont déjà prévus, d'augmenter le décaissement afin d'obtenir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m sur la totalité de la surface de la chambre ;

Considérant que la chambre déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une superficie inférieure à 14m² (12,1m²) ;

Considérant toutefois que celle-ci dispose d'un vaste espace de dressing/salle de bain attenant permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que 2 ateliers sont aménagés au rez-de-chaussée dans les pièces avant et arrière ;

Considérant que la pièce de séjour principale qui résulte de cette configuration ne dispose pas d'éclairage naturel et présente une superficie insuffisante (15,6m²) en dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'une cloison fixe est placée entre la cuisine et l'atelier 2 dans la baie élargie, qu'aucun passage n'est dès lors possible ;

Considérant que ces aménagements complexifient la circulation interne du logement, nuisent à sa fonctionnalité et induisent des dérogations problématiques, que ceux-ci ne vont dès lors pas dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que les demandeurs précisent en séance qu'il ne s'agit pas d'ateliers indépendants, que le séjour est maintenu sur les 3 pièces en enfilade en y aménageant des espaces de travail accessoires ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre les pièces avant et centrale permet un plus grand apport en lumière au sein de la pièce centrale et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de sas entre le WC et la cuisine, que cette situation déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le recul d'une partie de la façade arrière permet l'aménagement d'une petite terrasse rentrante directement accessible depuis le séjour ;

Considérant qu'il est prévu de prolonger ladite terrasse par un balcon et un escalier menant au jardin, que ce dernier déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que, bien que dérogation soit très légère, l'escalier induit des vues problématiques sur la propriété mitoyenne de droite en ce que le mur de clôture mitoyen ne présente pas une hauteur de 1,90m à partir de chacune des marches ;

Considérant que le déplacement de l'escalier à 1,90m de la limite mitoyenne de droite permettrait de limiter les constructions et les problèmes de vue ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée par des menuiseries en bois blanc conformes aux caractéristiques d'origine, que cette modification permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir des plafonds moulurés présentant un intérêt patrimonial non négligeable dans les pièces avant et centrale du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de les maintenir apparents et de s'assurer de leur préservation ;



Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Prévoir moins 2,50m de hauteur sous plafond sur la totalité de la superficie de la chambre ;
- Maintenir un séjour sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;
- Déplacer l'escalier extérieur à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ;
- Maintenir apparents et préserver les plafonds moulurés des pièces avant et centrale au rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;

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

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-14 : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen, het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken
Avenue Henri Jaspar 92

Demander / Aanvrager : Messieurs Antoine Melchior et Guillaume Sokal
N° dossier : PU2023-14 / 13/DER/1869193

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

3 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 : îlot formé par la rue de l'Hôtel des Monnaies, de la Source, de la rue Berckmans, de la rue Jourdan, de la rue Bosquet, de l'avenue de la Toison d'or et de l'avenue Henri Jaspar ;

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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Dérogations :

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

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

Considérant également la situation du bien en zone d'habitation, de commerce et d'entreprise du Plan particulier d'affectation du sol « Dillens » arrêté par l'arrêté du 05/07/1989

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 7 logements dont 1 au rez-de-chaussée avec espace commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le principe structurel du dernier niveau (r+6) ;
- Modifier les marches d'escaliers au niveau du séjour (r+5) ;
- Placer une poutre pour le patio du dernier niveau (r+6) ;
- Modifier les ferronneries des baies (r+5) ;
- Modifier l'encadrement des lucarnes (r+6) ;
- Modifier la corniche ;
- Modifier l'emprise de la terrasse (r+5) ;
- Modifier la façade arrière ;

Considérant que 3 réactions ont été introduites pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 relatives à :

- La stabilité générale de l'immeuble au vu des travaux structurels projetés (modification du principe structurel de tout un niveau) ;
- L'ancrage de la structure des deux niveaux de l'immeuble au mur mitoyen de gauche (n°91) ;
- Les nombreuses modifications réalisées sur les parties communes de l'immeuble (modification de la cage d'escalier, nouvel ascenseur, modifications structurelles, modification ou suppression de gaines) et leurs conséquences sans qu'un accord de la copropriété n'ait été fourni ;
- La non désignation d'un architecte agréé par le syndic de l'immeuble, comme prévu par l'acte de base de la copropriété pour le suivi du chantier ;
- Le fait que l'autorisation préalablement obtenue à l'appui du permis précédent PU2015-260 autorisait Monsieur Sokal à suivre le chantier de sa propre habitation mais pas des parties communes de l'immeuble dans lesquelles des travaux structurels étaient prévus nécessitant la supervision d'un architecte ;
- Le fait que la dérogation accordée à Monsieur SOKAL par le Haut Fonctionnaire ne précise pas si une police d'assurance le couvre ou non en responsabilité pour tout dommage qui résulterait de son intervention dans les actes relatifs à l'ouvrage entrepris en sa qualité d'architecte ;
- L'adresse du Syndic LOGIGEST figurant sur l'annexe II de la demande de permis d'urbanisme est erronée ;
- La suppression des conduits des cheminées sans reconstruction et sans autorisation des copropriétaires et l'absence de solution quant à la prolongation des conduits dans le projet proposé ;
- La suppression du canal de ventilation empêchant toute ventilation possible de certaines salles de bain ;
- L'absence de d'acte notarié autorisant la jouissance et l'usufruit de l'ensemble du toit commun pour l'exploiter en tant que terrasse ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le système constructif prévu par le PU2015-260 a été revu vers un système en bois permettant une diminution de l'empreinte carbone de la construction, une préfabrication en atelier et un délai plus rapide de production ;

Considérant en effet les contraintes du site rendant plus aisé l'acheminement d'éléments préfabriqués en bois, que ce système constructif est plus facile et rapide à mettre en œuvre et ne soulève pas d'objection sur le principe ;

Considérant que cette modification a nécessité la démolition et reconstruction du mur d'héberge au 5^e étage, que ces travaux sont justifiés par la nécessité de pouvoir ancrer ponctuellement la nouvelle structure préfabriquée sans risquer de problèmes de stabilité ;

Considérant également que les fixations à la structure existante et la conception des structures ont été entièrement revues spécifiquement pour la préfabrication en bois ;

Considérant que la structure en bois porte de façade à façade, que le gîtage n'est dès lors pas ancré dans les murs d'héberge et mitoyens, que ce système constructif est conforme à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le mur d'héberge prévu dans la demande est une double structure en béton préfabriquée à l'extérieur et ossature bois à l'intérieur au lieu d'un mur en briques maçonnées, que du point de vue urbanistique cette situation est acceptable ;

Considérant qu'une poutre transversale a été ajoutée au-dessus du patio du 6^e étage, qu'il s'agit d'un ancrage ponctuel dans le mur mitoyen ne dérogeant pas à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la hauteur sous cette poutre est supérieure à 2,50m et ne nuit dès lors pas à l'habitabilité des chambres qu'elle traverse ;



Considérant que la note explicative fournie précise que la copropriété avait décidé de cesser d'utiliser la cheminée principale lors des travaux de division des systèmes de chauffage, que celle-ci a dès lors été démolie sous les conseils de l'ingénieur en stabilité ;

Considérant toutefois que les réactions introduites lors de l'enquête publique font état du fait que les conduits des cheminées et le canal de ventilation des logements inférieurs n'ont pas été prolongés jusqu'en toiture, que les conduits apparaissent en effet uniquement sur le plan du 5^e étage et ne semblent pas se prolonger au 6^e étage, que cette situation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la rehausse et son implantation sont inchangées par rapport au permis précédemment octroyé mais que des modifications des façades ont été réalisées ;

Considérant que l'expression des lucarnes en façade avant a été légèrement revue en diminuant la partie supérieure au profit de plus grandes surfaces vitrées, que cette expression allège la prégnance de ces constructions et présente une intégration harmonieuse avec le reste de la façade ;

Considérant que le parement de la façade arrière visible depuis l'espace public a été modifié de béton préfabriqué teinté clair à marbre de carrare issu du réemploi, que les panneaux en marbre sont également de teinte gris clair et que ce matériau n'altère pas fondamentalement l'aspect de la façade ;

Considérant que la composition des baies et les divisions des châssis ont été revues, que la matérialité en bois noir initialement prévue a été remplacée par un mélange de châssis aluminium anodisé (pour les châssis fixes) et de bois naturel (pour les châssis ouvrants) ;

Considérant que la division des châssis n'altère pas l'expression générale de la façade dès lors que tous les châssis sont maintenus en portes-fenêtres, que les teintes prévues sont plus discrètes et s'intègrent harmonieusement ;

Considérant que le positionnement des marches entre les différents espaces du séjour a été revu, que ces modifications sont mineures et ne remettent pas en question les aménagements initiaux ;

Considérant que la cloison séparant le séjour de la cage d'ascenseur et eu WC a été supprimée, que cette modification augmente la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors que le WC s'ouvre directement dans l'espace cuisine, que cet aménagement ne répond à un bon aménagement des lieux et qu'au vu de la surface du WC, un cloisonnement intérieur afin de créer un sas est possible ;

Considérant que la terrasse n'a pas encore été réalisée, qu'il est prévu d'en modifier l'emprise ;

Considérant que cette modification, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est induite par la configuration traversante de la parcelle, que sa superficie totale est réduite par rapport au permis précédemment octroyé en ajoutant une zone de recul en partie gauche ;

Considérant également que les superficies des toitures végétalisées extensives ont été augmentées par l'agrandissement des zones de recul et par la suppression de la terrasse du 6^e étage, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration bienvenue des qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

Considérant qu'aucune personne en charge des travaux n'a été renseignée dans le formulaire d'annexe I, qu'il y a lieu de compléter le formulaire en ce sens, les modifications réalisées touchant à la structure et nécessitant le suivi d'un architecte ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme PU2015-260, que la copie certifiée conforme d'un arrêté autorisant Monsieur Guillaume Sokal à signer les plans et à effectuer la surveillance des travaux de transformation de son habitation à usage personnel avait été fournie à l'appui de ladite demande de permis d'urbanisme, que les travaux ont été mis en œuvre en étant encadrés par ledit arrêté ;

Considérant les plaintes concernant les problèmes de fissures dans le logement mitoyen du n°91 depuis que les travaux ont été réalisés, que les mesures à prendre quant à la stabilité de l'immeuble lors des travaux et à la souscription d'une assurance relève de la responsabilité de l'architecte et de l'ingénieur en stabilité ;

Considérant la plainte quant à l'adresse erronée du syndic de l'immeuble indiquée sur le formulaire d'annexe II, qu'il y a lieu de vérifier si les informations sont correctes, que les copropriétaires de l'immeuble ont pu être informés de la présente demande lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers et notamment ceux de la copropriété, que ces accords ne sont pas de la compétence de l'urbanisme ;



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

- S'assurer de la prolongation des conduits des chaudières et autres dispositifs de ventilation des étages inférieurs jusqu'en toiture et veiller à respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Fournir le formulaire d'annexe I mis à jour en complétant l'identité de l'auteur du projet ;
- Fournir le formulaire d'annexe II mis à jour en corrigeant l'adresse du syndic de l'immeuble ;

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

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