



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 mars 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 maart 2024

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

- M. De Blicq

Techniciens/Technici :

- Mme. Bouillot,
- Mr. Montenegro

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-231 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses et 1 balcon / het opdelen van een ééngzinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen en 1 balkon : Rue Gustave Defnet 27A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thomas Cavalier</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-233 : unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het verenigen van de woning op de begane grond en de woning in het achtergebouw, het wijzigen van het volume en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue de Suisse 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thierry Delvaux</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-202 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en de inrichting van een terras : Rue de Mérode 182</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mark Vukadin Seidah</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-173 : modifier la destination des bureaux et du garage au rez-de-chaussée du bâtiment avant et tout le bâtiment arrière en logement avec bureau accessoire, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de kantoren en het garage van de begane grond van het voorgebouw en het achtergebouw naar woning met een bureau, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Bosquet 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexis Ryngaert</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-256 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de la Victoire 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Tippie & Co</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-7 : aménager une terrasse arrière et une toiture verte au 1er étage, agrandir l'annexe arrière et modifier la façade avant / een terras aan de achterzijde en een groen dak op de 1e verdieping creëren, het bijgebouw aan de achterzijde uitbreiden en de voorgevel aanpassen : Rue de Suède 55</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefan Bäckman</p>
Point 8. 13:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-1 : Adapter Square Jacques Franck et de ses alentours, du croisement des rues Vlogaert et Feron jusqu'à l'entrée Métro porte de Hal et le lien avec la chaussée de Forest.</p>



	<p>Le projet urbain et paysager comprend les adaptations ponctuelles sur le square J. Franck (déminalisation partielle et ajout de mobilier urbain), le réaménagement de la rue César Depaepe (végétalisation et ajout de trottoirs), les adaptations ponctuelles de la place des Héros et des rues Fontainas et Vlogaert, et le réaménagement des espaces de pleine terre rue Fontainas (ajout de mobilier urbain et jeux pour enfants) / Aanpassen van de Jacques Franck Square en omgeving, vanaf de kruising van de Vlogaertstraat en de Emile Féronstraat tot de ingang van de Hallepoort metro, en de verbinding met de Vorstsesteenweg.</p> <p>Het stads- en landschapsproject omvat de punctuele aanpassingen van de Jacques Franck Square (gedeeltelijke demineralisatie en toevoeging van stadsmeubilair), de herinrichting van de César Depaepe-straat (vegetatie en toevoeging van voetpaden), de punctuele aanpassingen van het Heros-plein en de Fontainas- en Vlogaert- straten, en de demineralisatie van de open ruimten in de Fontainasstraat (toevoeging van stadsmeubilair en speeltoestellen voor kinderen. : Rue Vlogaert</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles</p>
Point 9. 13:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-4 : Planter 2 totems publicitaires digitaux en espace public de 4m30 et 3m50 de haut / plaatsen van twee digitale reclameborden met een hoogte van 3m50 en 4m30 : Station STIB Parvis de Saint-Gilles</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Clear Channel Belgium - S.P.R.L.</p>
Point 10. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-189 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het achterliggend gebouw van atelier naar woning, de verdeling en de inrichting van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue Joseph Claes 81</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Amaury CAEYMAN 21/11/2023</p>
Point 11. 14:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-222 : isoler la toiture par l'extérieur et placer des fenêtres de toiture / het dak van buitenaf isoleren en dakramen installeren : Rue de Lombardie 24</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Marie-Françoise DE MUNCK</p>



La séance est présidée par Monsieur De Blicq et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Meneer De Blicq

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-231** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses et 1 balcon / het opdelen van een ééngezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen en 1 balkon

Rue Gustave Defnet 27A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Cavalier

N° dossier : PU2023-231 / 13/AFD/1923590

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)
- article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses et 1 balcon et plus précisément :

- aménager un logement de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- aménager un logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- aménager un logement de 2 chambres aux 4^e et 5^e étages ;
- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- rehausser l'immeuble de 2 étages ;
- ouvrir des baies à tous les étages dans des murs porteurs ;
- créer des trémies d'escalier ;
- modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/02/2024 (défavorable) ;



Considérant que les 3 logements projetés répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant l'implantation de l'immeuble entre 2 profils mitoyens de plus grande hauteur rendant envisageable la rehausse de la toiture ;

Considérant que le profil du n°25 a été rehaussé sans autorisation, que celui-ci présentait initialement une toiture disposant de 2 mansards et d'une toiture plate ;

Considérant que le profil de toiture projeté déroge à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen légal le plus haut ;

Considérant que l'expression du 1^{er} étage de la rehausse sous la forme d'un bandeau entièrement vitré permet de marquer une transition entre le bâti existant et projeté, qu'un étage supplémentaire est toutefois prévu au-dessus du bandeau ;

Considérant que ce dernier n'est pas inclus dans le volume de la toiture et ne présente pas de retrait par rapport aux étages inférieurs, que cette morphologie impacte de façon non négligeable l'expression de la façade et l'architecture du bâtiment ;

Considérant que cet étage est, de plus, surmonté d'une volumétrie de toiture très imposante, que l'usage d'un revêtement uniforme en zinc pour toute l'enveloppe du volume de rehausse ne contribue pas à sa bonne intégration à l'environnement bâti de la rue ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir l'intégration de nichoirs dans cette rehausse afin de faciliter la nidification des oiseaux cavernicoles ;

Considérant qu'un bureau est aménagé sous combles, qu'il s'agit d'un local accessoire ne justifiant pas la dérogation pour la hauteur de la toiture projetée, qu'il y aurait lieu de revoir la volumétrie à la baisse ;

Considérant que la terrasse partiellement en porte-à-faux et accessible à partir du 5^e étage projeté déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen légal le plus profond et que sa situation en surplomb de l'intérieur d'îlot est porteuse de nuisance sonores et visuelles ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol prévoit un local vélo commun de taille généreuse et des emplacements privatifs pour les vélos, que seules deux caves sont prévues pour les 3 logements projetés et qu'il y a lieu de revoir les aménagements proposés en conséquence ;

Considérant toutefois que le local vélos / poussettes commun n'est accessible que par un escalier quart tournant étroit, et qu'il n'est donc pas facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent les chambres donnant sur la rue des 1^{er} et 2^e étages sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et que ces pièces bénéficient d'une hauteur sous plafond et d'une superficie généreuses permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que la chambre aménagée à l'entresol et la chambre 2 au 2^e étage présentent également un déficit en éclairage naturel, que la dérogation est toutefois minime ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni fait état du fait que la plupart des éléments de décor intérieur de l'immeuble ont été supprimés, que cette situation est regrettable ;

Considérant globalement que les cloisonnements prévus participe à la perte dommageable du caractère traversant ;

Considérant que la mise en place de locaux WC au sein des séjours du rez-de-chaussée et du 3^e étage porte atteinte aux qualités spatiales de ces pièces de vie, que les logements disposent déjà de WC indépendants aux autres étages ;

Considérant que la terrasse sur toiture plate accessible depuis le 3^e étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond sans retrait latéral de 3m ;

Considérant toutefois l'implantation de la terrasse contre un profil mitoyen de très grande hauteur à droite et à une distance relativement importante de la limite mitoyenne de gauche (2,53m) permettant de limiter son impact sur les propriétés voisines ;



Considérant qu'une réduction de sa profondeur de 1m permettrait de limiter les vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot et de limiter la dérogation en profondeur, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur toute la zone rendue inaccessible afin d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la construction d'une annexe comblant le vide laissé sous l'entresol, bien que dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car dépassant de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde sans retrait latéral de 3m ou plus, n'enclave pas davantage les parcelles voisines, n'a pas d'incidence sur leur ensoleillement ni ne génère de vue préjudiciable ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière aux 1^{er} et 2^e étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en toute rigueur de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond sans retrait latéral de 3m ou plus, que toutefois cette dérogation est minime et permet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant, à la suite du changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en logement, que la façade à ce niveau est remaniée dans le but de mieux servir la nouvelle fonction de logement, que cette modification implique la création de deux baies séparées par un trumeau en pierre bleue, au-dessus d'une allège sur toute la largeur de la travée de la vitrine existante également en pierre bleue ;

Considérant que cette composition, par les proportions entre la hauteur de l'allège et celle des fenêtres, la présence du trumeau et l'alignement seulement partiel des baies du rez-de-chaussée sur celles des étages, ne s'accorde pas de manière satisfaisante à la composition existante ;

Considérant également que le dessin de l'élévation au 1/50^e de la façade projetée est trop peu détaillé pour pouvoir apprécier le raccord des éléments existants aux éléments neufs, les retraits ou les saillies par rapport au droit de la façade et le calepinage du nouveau revêtement en pierre bleue ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en bois de ton naturel en supprimant les petits bois décoratifs en partie inférieure, que cette suppression nuit à l'expression architecturale de la façade ;

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 qu'il y aurait lieu de revoir la volumétrie projetée à la baisse afin de proposer une expression architecturale plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble et de revoir le projet en conséquence en répondant aux remarques précitées ;

Considérant de plus que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-233** : unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het verenigen van de woning op de begane grond en de woning in het achtergebouw, het wijzigen van het volume en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Rue de Suisse 11

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry Delvaux

N° dossier : PU2023-233 / 13/AFD/1923916

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)
- article 6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 4 (hauteur sous plafond)
- article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

- article 62 (souches de cheminée)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 1 chambre au 2^e étage et 1 logement de 3 chambres aux 3^e et 4^e étages, 1 logement de 2 chambres dans le bâtiment arrière ;



Considérant que la présente demande vise à unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- démolir et reconstruire les annexes arrière ;
- construire une coursive vitrée reliant le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
- rehausser le mur de clôture entre le n°11 et le n°13 de la rue ;
- rehausser le mur de clôture entre le n°11 et le n°15 de la rue ;
- créer 2 trémies d'escalier ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- isoler la façade arrière et les murs d'héberge du bâtiment principal ainsi que les façades et les murs d'héberge du bâtiment arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le logement du bâtiment arrière n'est actuellement accessible que par le biais d'une servitude de passage traversant le rez-de-chaussée puis passant par le jardin, que l'unification du logement du rez-de-chaussée et du logement en bâtiment arrière permet de transformer un logement d'une chambre et un logement de deux chambres en un grand logement familial de trois chambres jouissant de plain-pied du jardin et d'améliorer la sécurité du logement en cas d'incendie ;

Considérant toutefois que la chambre et le dressing du rez-de-chaussée ainsi que les chambres à l'étage du bâtiment arrière dérogent significativement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le permis de 1990 pour l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière prévoyait une hauteur sous plafond de de 2,52m au rez-de-chaussée et de 2,68m au 1^{er} étage ;

Considérant que le reportage photographique démontre la mise en place de faux-plafonds, que ces derniers ne sont pas représentés en coupe, qu'il s'agit potentiellement d'une erreur de dessin, qu'il y aura lieu de réaliser des sondages pour vérifier les hauteurs sous plafond réellement disponibles et d'adapter les documents graphiques en conséquence ;

Considérant que les chambres à l'étage dérogent également à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont très importantes et ne permettent pas une habitabilité acceptable pour les chambres, qu'il y a lieu de s'y conformer en garantissant une hauteur sous-plafond minimale de 2m50 pour les pièces de vie et de 2,20m pour les locaux non habitables et en agrandissant les baies afin d'augmenter l'éclairage naturel des chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la construction de la galerie vitrée reliant les bâtiments avant et arrière déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et la plus haute ;

Considérant qu'elle nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen vers la propriété du n°13 au niveau du dressing induisant à nouveau une dérogation en profondeur, qu'il y aurait lieu à tout le moins de réduire son emprise en s'arrêtant à la façade avant du bâtiment arrière en supprimant le retour vitré ;

Considérant que l'implantation du reste du volume à distance de la limite mitoyenne permet de limiter son impact ;

Considérant que le mur de clôture est également rehaussé de façon très restreinte vers la propriété du n°13 (coupe GG), que cette modification volumétrique permet d'obtenir une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues préjudiciables entre les propriétés ;

Considérant que la galerie ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,20m sur toute sa superficie et déroge de la sorte à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par une hauteur sous plafond plus importante sur la moitié de son emprise, que la mise en place d'une toiture en pente permet de limiter sa visibilité depuis les propriétés de gauche ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et des murs d'héberge du bâtiment principal et du bâtiment arrière dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois la dérogation est minimale et permet d'améliorer nettement la performance énergétique des deux bâtiments, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant également qu'il est prévu d'isoler par l'extérieur le mur mitoyen du salon, que cette isolation empiète sur la propriété mitoyenne, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la reconstruction des annexes arrière suscite à nouveau des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ces reconstructions dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et la plus haute ;



Considérant que la note explicative précise que les annexes présentent des niveaux différents et des problèmes d'humidité et de fondations, que la volonté du projet est de les unifier afin de créer un espace de séjour sur le même niveau et disposant d'une hauteur sous plafond légèrement plus importante ;

Considérant toutefois que le reportage photo fait état de la salubrité des annexes existantes, que celles-ci disposent déjà d'une hauteur généreuse, que leur démolition et reconstruction n'est pas justifiée et porterait à nouveau atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'un escalier est aménagé afin d'accéder à un bureau aménagé à l'entresol du bâtiment principal, que cette pièce dispose d'une hauteur sous plafond très insuffisante (2,06m) et déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de la partie centrale des annexes arrière au bénéfice du logement du 1^{er} étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que son implantation permet de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes, qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait de 2m par rapport à la façade arrière afin de préserver l'intimité du logement inférieur et de diminuer la dérogation en profondeur ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait serait bienvenue ;

Considérant qu'un escalier tournant est placé dans la travée de gauche du rez-de-chaussée afin d'offrir un accès commun au sous-sol autre que via l'ascenseur, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois que la majorité du sous-sol est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu d'y prévoir une cave privative par logement ainsi qu'un local permettant d'entreposer les vélos et poussettes ;

Considérant finalement que le bien se situe sur une parcelle reprise en catégorie 4 et en sous-catégorie A sur la carte de l'inventaire de l'état du sol, qu'un projet de gestion du risque lié à une pollution aux remblais présents dans le jardin est attendu depuis 2018 ;

Considérant que si le projet venait à travailler ce sol pollué présent dans le jardin, mais absent au niveau des caves, il y aura lieu de prévoir une stratégie de gestion des risques ou une proposition d'assainissement du sol ;

Considérant également que le bien se situe en zone d'aléa faible sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, qu'il y aura lieu de proposer une stratégie de gestions des eaux pluviales ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-202** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en de inrichting van een terras

Rue de Mérode 182

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mark Vukadin Seidah

N° dossier : PU2023-202 / 13/AFD/1915729

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond – locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 3 logements, que la présente demande de permis d'urbanisme a été introduite dans le but de régulariser cette situation infractionnelle ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et au bel étage ;
- Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit des caves privatives au sous-sol et un local vélos est aménagé dans la pièce avant, que les locaux sont très étriqués ;

Considérant que le 1^{er} duplex prend place au rez-de-chaussée et au bel étage, que les pièces de vies communes se situent au bel étage, qu'une 1^{ère} chambre se situe dans l'annexe du rez-de-chaussée et la seconde au niveau de la cour arrière ;

Considérant que les 3 pièces de vie dérogent à l'article 10 (superficie nette éclairante) que cette situation nuit à leur habitabilité ;

Considérant également que les 2 chambres dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II dudit Règlement ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le logement du 1^{er} étage induit de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la chambre déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 (superficie nette éclairante) dudit Règlement, que cette situation est induite par le cloisonnement du dressing et de la salle de bain en partie arrière ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités du logement ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le 3^{ème} logement au niveau du palier du 1^{er} étage ;

Considérant que le séjour et une 1^{ère} chambre prennent place au 2^{ème} étage, que ces derniers dérogent à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation découle à nouveau de la suppression du caractère traversant de la pièce ;

Considérant que les 2 chambres sous combles répondent aux normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 2^{ème} étage occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa moyen sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, que la zone de cours et jardins du bien ne bénéficie pas d'une zone de pleine terre, que l'ancienne citerne n'est pas représentée, que sa suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales et ne se justifie pas ;

Considérant qu'il convient de réimplanter une citerne de gestion des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;

Considérant l'intérêt patrimonial non négligeable de la façade avant, que les menuiseries ont été remplacées sans respect des caractéristiques d'origine (cintrage des baies, division et proportion des châssis, ...) et que les ferronneries du balcon ont été remplacées par un garde-corps vitré, que ces modifications portent atteinte à son architecture ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs a été démolit ou couvert par des faux-plafonds, que cette situation est regrettable ;

Considérant que les nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité témoignent de la difficulté d'aménager 3 unités de logements dans les superficies disponibles (223m²) ;

Considérant de plus que cet immeuble présente une qualité patrimoniale non négligeable, qu'il s'agit d'une typologie de maison unifamiliale intéressante à préserver, que les surfaces disponibles quelque peu limitées ainsi que la configuration des deux pièces en enfilade sont peu propices à la division ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-173** : modifier la destination des bureaux et du garage au rez-de-chaussée du bâtiment avant et tout le bâtiment arrière en logement avec bureau accessoire, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de kantoren en het garage van de begane grond van het voorgebouw en het achtergebouw naar woning met een bureau, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Bosquet 4

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexis Ryngaert
N° dossier : PU2023-173 / 13/AFD/1911270

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :**Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant et garage et bureau pour le bâtiment arrière, 7 logements aux étages du bâtiment avant ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des bureaux et du garage au rez-de-chaussée du bâtiment avant et tout le bâtiment arrière en logement avec bureau accessoire, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Agrandir les baies du rez-de-chaussée de la façade du bâtiment arrière ;
- Agrandir la baie intérieure dans le mur porteur centrale du rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Construire un volume pour réunir les rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, 1 réaction a été introduite concernant :

- La représentation incomplète des arbres au sein de la parcelle dans la situation existante et l'abattage de ces derniers dans le cadre de la demande ;
- L'aménagement d'un plan d'eau et ses conséquences ;
- Le placement d'un auvent dans la zone de cours et jardins ;
- L'emplacement du kot à vélo et son impact sur la flore existante ;
- Les informations lacunaires quant à la mise en œuvre des lucarnes de la toiture du bâtiment arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/01/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, que la création d'un grand logement de 4 chambres disposant d'un accès à un espace extérieur généreux est bienvenue sur le principe ;

Considérant que l'aménagement du logement nécessite la construction d'un volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il excède en profondeur la propriété voisine la plus profonde et excède en hauteur la propriété construite la plus haute ;

Considérant toutefois la faible emprise du volume projeté, son implantation à grande distance des limites mitoyennes et la superficie généreuse de la zone de cour et jardin permettant de restreindre son impact sur l'intérieur de l'îlot et les propriétés voisines ;

Considérant qu'un local de cave privatif dédié au nouveau logement est aménagé sous ce volume annexe, que celui-ci est accessible depuis la zone de cours et jardins ;

Considérant que les modifications structurelles liées aux baies du rez-de-chaussée du bâtiment arrière permettent une ouverture entre les 2 pièces de séjour et un éclairage naturel plus important ;

Considérant que le maintien d'un bureau lié au logement à l'avant du bâtiment principal permet de maintenir une connexion avec l'espace public tout en maintenant l'intimité des pièces de vie ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'un bureau de type réception (organisation de réunion), que l'aménagement d'une chambre dans la pièce arrière du rez-de-chaussée pourrait bénéficier à l'accueil d'invités, qu'il n'est toutefois pas envisageable de créer une unité de logement indépendante dans ce rez-de-chaussée ;

Considérant que les 3 chambres aménagées au 1^{er} étage du bâtiment arrière dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur hauteur sous plafond est partiellement insuffisante ;

Considérant que la dérogation est toutefois ponctuelle et est compensée par les superficies généreuses des pièces, que la hauteur de 2,4m sous plafond n'est présente qu'en première partie du versant de la toiture et découle principalement de la forme de la toiture d'origine de ce bâtiment arrière ;

Considérant que les coupes projetées font état du maintien et de la rénovation de la toiture du bâtiment arrière et de ses lucarnes ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée ont été modifiées par rapport à la dernière situation légale de 1952, que leur composition s'en rapproche toutefois et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que l'aménagement de l'espace de cour et jardin à l'arrière présente une proportion équilibrée entre superficie de pleine terre/plantée et imperméabilisée en conformité avec l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu des photographies fournies et de celles transmises dans le cadre de la réaction émise lors de l'enquête publique, le jardin présente plusieurs arbres à haute tige, que les plans de la situation existante n'en font pas l'inventaire exhaustif et que la situation projetée est peu précise quant à leur maintien ou non ;

Considérant que la note explicative ne fait mention que de l'abattage d'un arbre devant la façade du bâtiment arrière, qu'au vu de la distance existante entre l'arbre et le bâtiment, celui-ci n'est pas de nature à nuire à la stabilité, la fonctionnalité ou l'habitabilité de l'immeuble, que l'abattage n'est pas justifié ;

Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation et qu'il y a lieu de favoriser la plantation d'espèces indigènes adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;

Considérant que bien que l'abri vélo présente une superficie réduite, son implantation exige l'abattage d'au moins un arbre à haute tige, qu'il y aurait lieu de le déplacer au sein du volume bâti afin de veiller au maintien des arbres existants ;



Considérant que l'aménagement d'un plan d'eau permet de stimuler la biodiversité de la parcelle, que ce dernier présente une emprise limitée ;

Considérant que le bien se situe sur une parcelle reprise en catégorie 0 (pollution possible) sur la carte de l'inventaire de l'état du sol de la région Bruxelloise, que le projet entraîne des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m², qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage lors du chantier et de fournir une reconnaissance de l'état du sol ;

Considérant que la réaction relative à la tente solaire en façade arrière est sans objet dès lors qu'elle n'est pas reprise dans les plans projetés de la demande et que ce type de dispositif ne nécessite pas l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme ;

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 :

- **Conserver l'ensemble des arbres à haute tige du jardin, veiller à protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation et prévoir un aménagement de jardin conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Fournir une reconnaissance de l'état du sol et respecter les restrictions d'usage lors du chantier ;**
- **Prévoir le local vélos au sein du volume bâti ;**
- **Ne pas créer une unité de logement indépendante dans la partie avant ;**
- **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, proposition PEB, reconnaissance de l'état du sol).

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-256** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras

Rue de la Victoire 102

Demandeur / Aanvrager : Tippié & Co

N° dossier : PU2023-256 / 13/AFD/1926693

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage aux 1^{er} et 2^{ème} étages, 2 logements duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages et atelier au rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière ;

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

- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer une nouvelle baie en façade arrière du bâtiment avant ;
- Régulariser la démolition/reconstruction de la 2^e annexe entre les bâtiments avant et arrière ;
- Modifier la configuration des escaliers des duplex ;
- Modifier les châssis de la façade à rue ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage sur l'annexe arrière ;
- Créer des lanterneaux en toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'atelier est composé des pièces du rez-de-chaussée dans le bâtiment avant, d'une première annexe, d'une seconde annexe contenant des sanitaires et du bâtiment arrière, que le projet prévoit de régulariser la démolition et reconstruction de la 2^e annexe contenant les sanitaires en lui offrant plus de largeur ;

Considérant que cette construction déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications volumétriques sont destinées à des locaux accessoires à l'atelier et sont contraires à la prescription 2.5.1° du PRAS applicable à cette zone (seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant qu'il en va de même pour la terrasse aménagée sur la toiture des 2 annexes et accessible depuis le 1^{er} étage du bâtiment arrière ;

Considérant toutefois que ce volume apparaît déjà sur les vues aériennes de 1987, soit bien avant l'entrée en vigueur du PRAS, que cette construction n'est pas contraire aux prescriptions du Plan de Secteur en vigueur à l'époque ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse ne peut cependant être accepté, que celle-ci induirait de plus de vues préjudiciables vers le logement qui lui fait face au 1^{er} étage du bâtiment avant ;

Considérant que la végétalisation extensive des toitures des annexes et du bâtiment arrière permettrait de compenser la densification du bâti par une nette amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il est prévu d'installer un atelier de céramique sur tout le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière, que l'annexe reconstruite permet de y installer les sanitaires et le couloir de liaison vers l'arrière ;

Considérant qu'un accueil/caféteria est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, qu'il y aura lieu de ne pas y installer un espace de type HoReCa, que ce dernier doit rester strictement accessoire à l'activité productive afin de ne pas occasionner de nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, qu'il en va de même pour l'espace de cour ;

Considérant qu'il y a lieu d'utiliser la cour à des fins de passage et d'accès uniquement, qu'il y a lieu d'augmenter les surfaces perméables et plantées afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et les qualités végétales de la parcelle ;

Considérant qu'il est prévu d'ajouter 2 lanterneaux supplémentaires en toiture du bâtiment arrière et de créer des dalles vitrées au niveau du plancher du 1^{er} étage, que ces modifications permettent un éclairage naturel abondant dans l'ensemble des locaux de l'atelier ;

Considérant que la création d'une nouvelle baie en façade arrière au rez-de-chaussée permet d'amener de la lumière naturelle dans la pièce arrière qui en est dépourvue actuellement ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol est privatisée au profit de l'atelier, que cette privatisation ne permet pas aux logements de bénéficier d'espaces de rangement, qu'il y aurait lieu d'en prévoir un par logement, que cette modification nécessitera l'obtention d'un nouvel avis du SIAMU ;

Considérant que la configuration de l'escalier permet difficilement de pouvoir amener les vélos au sous-sol, qu'il est prévu de pouvoir les entreposer dans l'entrée cochère disposant d'une largeur généreuse ;

Considérant que 4 logements existent aux étages du bâtiment avant en situation de droit, que la demande prévoit de petites modifications des aménagements intérieurs ;

Considérant que les modifications au niveau des 1^{er} et 2^e étages consistent à déplacer le WC au sein de la salle de bain afin de créer un espace de vestiaire plus ample et des gaines pouvant accueillir les techniques, que ces aménagements ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'en situation de droit, les escaliers des duplex sont de type colimaçon et positionnés au centre du séjour, qu'il est prévu de les déplacer le long du mur mitoyen afin de libérer l'espace ;

Considérant que les pièces en mezzanine sont décroisées afin d'agrandir les chambres, que ces modifications améliorent l'habitabilité et sont dès lors bienvenues ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que les châssis du rez-de-chaussée et des étages ont été remplacés par des menuiseries en PVC non cintrées et que les châssis des soupiroux ont été remplacés par des briques de verre, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de ton vert foncé respectant les caractéristiques d'origine ;



Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli ou couvert par des faux-plafonds, que cette situation est regrettable ;

Considérant l'absence d'information quant à l'évacuation des chaudières, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 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) ;

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

- **Prévoir une cave privative par logement au sous-sol ;**
- **Ne pas prévoir d'HoReCa dans l'espace accueil/caféteria ;**
- **Utiliser la cour à des fins de passage et d'accès uniquement et augmenter les surfaces perméables et plantées ;**
- **Supprimer la terrasse au 1^{er} étage ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive des toitures des annexes et du bâtiment arrière ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **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, proposition PEB, formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et fiche descriptive).

Les dérogations 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 **PU2023-7** : aménager une terrasse arrière et une toiture verte au 1er étage, agrandir l'annexe arrière et modifier la façade avant / een terras aan de achterzijde en een groen dak op de 1e verdieping creëren, het bijgebouw aan de achterzijde uitbreiden en de voorgevel aanpassen

Rue de Suède 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stefan Bäckman
N° dossier : PU2023-7 / 13/AFD/1868281

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 1 chambre par étage du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, 1 logement de 2 chambres pour le duplex au 2^e étage et dans les combles, et caves en sous-sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-79) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements et le changement de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, que ce permis a été notifié en date du 15/09/2009 et prorogé d'un an (jusqu'au 15/09/2012) ;

Considérant que suite aux visites effectuées par les agents communaux en date du 16/07/2015 et du 25/05/2016, il a été constaté que seul le logement du dernier niveau avait été mis en œuvre en 2012, que le permis est dès lors périmé (interruption des travaux pendant plus d'un an) ;

Considérant que le bien a donc fait l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme (PU2015-270) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements et le changement de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, que ce permis a été notifié en date du 05/01/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 11/12/2018, les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol étaient toujours en cours de réalisation, et il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de la porte d'entrée de l'immeuble ;



Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse arrière et une toiture verte au 1^{er} étage, agrandir l'annexe arrière et modifier la façade avant et plus précisément :

- Placer un escalier et son palier et aménager une toiture verte au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe de l'entresol ;
- Prolonger l'annexe suspendue de l'entresol vers le niveau de la terrasse projetée ;
- Placer des garde-corps devant les baies principales à tous les étages en façade avant ;
- Modifier la porte d'entrée ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la configuration très particulière des parcelles mitoyennes (imbrication les unes par rapport aux autres), la densité conséquente du bâti dans cet angle de l'îlot et la proximité très importante par rapport à plusieurs parcelles et par rapport aux façades arrière environnantes ;

Considérant que la terrasse projetée et l'accès vers cette dernière risquent de nuire à la quiétude et à l'intimité des logements situés à proximité en y induisant des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que son aménagement implique le placement d'un escalier de 6 marches sur une plateforme de petites dimensions, que ces constructions dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (par rapport au voisin de gauche le moins profond et par rapport aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ;

Considérant que cela porte également atteinte à l'intérieur de l'îlot, que le projet ne prévoit en outre qu'une surface partielle de toiture végétalisée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa moyen sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, qu'il y a lieu de prévoir des toitures végétalisées extensives non accessibles sur l'ensemble de ces deux plateformes ;

Considérant que le projet présente également par rapport au PU2015-270 une petite extension de l'annexe suspendue vers la plateforme supérieure, que cette demande n'est pas précisée ni motivée dans la note explicative, qu'elle déroge très légèrement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais sans présenter de nuisances pour les voisins, ce qui ne soulève dès lors pas d'objections ;

Considérant que la façade avant octroyée dans le PU2005-270 présentait un garde-corps moins haut devant la baie centrale du 1^{er} étage et aucun garde-corps pour les autres baies principales ;

Considérant que les modifications sont liées aux normes actuelles en matière de prévention de chutes, que les nouveaux garde-corps prévus pour le 1^{er} étage et le 2^e étage sont similaires à celui du 1^{er} étage existant (déplacé au rez-de-chaussée), et de même teinte pour l'ensemble (noire) ;

Considérant que les proportions de la porte d'entrée sont légèrement différentes que celles prévues pour la porte d'entrée octroyée dans le PU2015-270, afin d'intégrer 3 boîtes aux lettres pour les 3 logements existants ;

Considérant qu'une ferronnerie similaire aux garde-corps des baies principales est prévue sur celle-ci ;

Considérant que la façade est située en dehors d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, n'est pas reprise à l'inventaire, et ne présente pas des qualités architecturales remarquables, que la porte présente une intégration acceptable ;

Considérant que des évacuations de chaudières débouchent au niveau de la toiture plate du 1^{er} étage, qu'elles dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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



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

- Ne pas aménager d'accès (palier et escalier) sur la plateforme inférieure ni de terrasse sur la plateforme supérieure mais prévoir des toitures végétalisées extensives non accessibles sur l'ensemble de ces deux plateformes ; placer un garde-corps au droit de la baie ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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



Point 8.

AVIS C.C. – Square Jacques Franck – 13/PFD/191 89 69 – Urban.Brussels – DU

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espaces structurants, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones de parcs et en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe dans un espace socio-économiquement faible, dans un noyau d'identité locale existant, dans une zone prioritaire de verdoisement et est traversé par un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une Ligne de TC de haute capacité existante, d'une gare/halte existante et d'un réseau de corridors de mobilité au PRDD ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la zone du Contrat de Quartier Durable Midi (CQD Midi) ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Saint-Gilles ;

Considérant que le périmètre est situé en majeure partie le long de voiries communales et borde une voirie régionale (avenue de la Porte de Hal) ;

Considérant que le projet est repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » tel que suit :

- « Piéton Plus » : chaussée de Forest, la traversée du square Jacques Franck (de chaussée de Forest à la rue Vlogaert) et l'avenue de la Porte de Hal ;
- « Piéton Confort » : rue Vlogaert et la rue Fontainas
- « Vélo confort » : rue Vlogaert et une partie de la chaussée de Forest ;
- « Vélo quartier » : chaussée de Forest, rue César Depaepe, rue Fontainas et l'avenue de la Porte de Hal ;
- « Auto quartier » : ensemble du périmètre ;
- « Transport en commun Plus et Confort » : avenue Porte de Hal.

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à adapter le Square Jacques Franck et ses alentours, du croisement des rues Vlogaert et Feron jusqu'à l'entrée Métro porte de Hal et réaliser le lien avec la chaussée de Forest.

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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

- En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 20/02/2024 dans la commune de Saint-Gilles ; que 11 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Général :
 - o Remercie la commune pour ce projet qui vise à améliorer la situation ;
 - o Déclare que le projet a été conçu à la suite d'un grand travail de participation ;
 - o Déclare que l'ensemble des habitants n'ont pas pu se faire entendre ;
 - o Se questionne sur les moyens qui devront être dégagés pour ce projet ;
 - o Prend en exemple l'aménagement du parc des Brigittines dans les Marolles ;
 - o Déclare que les aménagements sont les bienvenus au regard de la densité du quartier ;
 - o Déclare que la place des Héros est fortement dégradée ;
 - o Mentionne le manque de détails sur le nouvel aménagement de la place des Héros et rappelle que son intégration est relativement importante au regard de son usage ;
 - o Propose des interventions ponctuelles sur la place des Héros (plantations, entretien des graffitis, ...) ;
 - o Déclare que l'aménagement tel que proposé, induit la création de zones résiduelles ;



- Déclare que les plans manquent d'informations ou n'indiquent pas des zones existantes ;
- Mobilité :
 - Mentionne la grande présence de stationnement sauvage dans le périmètre du projet ;
 - Se questionne sur le nombre d'emplacements de stationnement supprimé au regard des emplacements restants ;
 - Mentionne l'opportunité manquée de supprimer plus d'emplacements de stationnement au profit des piétons et de la création de nouvelles aires de jeux ;
 - Déplore l'implantation des potelets qui altèrent le cheminement piéton et demande leur réduction ;
 - Déclare que des voitures se garent dans la courbe de la rue Vlogaert ;
 - Se questionne sur l'accessibilité des voitures et de la possibilité des manœuvres nécessaires ;
 - Déclare que les abords de la tour sont souvent occupés par du stationnement sauvage et qu'aucun mécanisme de protection ne permet de limiter le stationnement sauvage ;
 - Mentionne que du stationnement sauvage est souvent présent dans la rue Fontainas et que l'implantation projetée des potelets accentuera cette problématique ;
 - Se questionne sur le dépose-minute prévu dans le projet et craint que ce système ne soit pas respecté ;
 - Déclare que les bornes rétractables avec feux de signalisation éblouissent les piétons ;
- Environnement
 - Se réjouit de la végétalisation du square ;
 - Se questionne sur l'entretien des aménagements ludiques et leur durabilité ;
 - Déclare que la situation existante est trop minérale et inconfortable ;
 - Demande à ce que des éclairages « doux » soient prévus ;
 - Demande que plus de plantations soient prévues ;
 - Craint que le revêtement sélectionné pour les aires de jeux ne soit pas opportun et propose des copeaux de bois en lieu et place du gravier roulé ;
 - Se questionne sur la viabilité des bacs de jardins des citoyens ;
 - Mentionne l'état de dégradation de certaines végétations et sollicite l'intégration de nouveaux sujets ;
 - Propose de varier les essences pour assurer leur pérennité et opter pour des buissons vivaces ;
 - Déplore le manque d'informations relatives aux arbres qui ont été abattus lors de la dernière rénovation du square et aux arbres existants et leur pathologie ;
 - Craint que l'implantation de certains arceaux vélos ne permet pas un contrôle social et donc induise l'augmentation des vols de ceux-ci ;
 - Se questionne sur la réhabilitation des bacs à plantes et/ou leur remplacement ;
 - Propose la plantation d'essences grimpantes, par exemple sur les grilles du terrain de sport ;
 - Propose la maximisation des sujets végétaux ;
 - Déclare que les bulles à verre présentent sur le site sont souvent accompagnés d'immondices ;
 - Déclare que l'installation de bulles à vêtements induit le dépôt d'immondices ;
- Êtres humains
 - Déclare que certains espaces publics sont utilisés pour du trafic illicite et craint que les aménagements projetés accentuent cette problématique ;
 - Déclare que les habitants du quartier ont un sentiment d'insécurité ;
 - Insiste sur la nécessité de renforcer la mixité sociale ;
 - Insiste sur la nécessité de renforcer la mixité des genres ;
 - Sollicite que le projet soit réfléchi de manière à être inclusif et se questionne sur les stratégies mises en place ;
 - Demande à ce que l'aménagement projeté soit convivial et invite à des interactions sociales entre voisins ;
 - Se questionne sur l'implantation des bancs et des plantations qui induise la création « d'alcôves vertes » propices aux nuisances sanitaires, vandalisme, dépôts d'immondices, ... ;
 - Déplore l'implantation des bancs qui ferme les espaces et créé un sentiment d'isolation ;
 - Propose la création d'espaces ouverts qui induirait un meilleur contrôle social ;
 - Demande à ce que l'aménagement prévoit suffisamment de lumière afin de limiter les zones d'ombre ;
 - Déclare que le manque de terrasse et d'activation de l'espace public engendre un sentiment d'isolation ;
 - Demande à ce qu'une réflexion soit réalisée pour créer des commerces afin de créer de l'animation et propose des lieux pour cela ;
 - Demande de renforcer la présence de la police dans le quartier ou l'implémentation d'une antenne ;
 - Demande à prévoir des fontaines au sol ;
 - Demande la réalisation d'une fresque ;



- o Craint que les nouvelles aires de jeux soient vite saturées ;
- Divers
 - o Demande à ce que les aménagements puissent avoir comme thématique un lien avec l'identité St-Gilloise ;
 - o Demande le déplacement du canisite ou en construire un plus esthétique ;
 - o Sollicite l'entretien de certains éléments du périmètre (arbres, murs, banc en pierre,...) ;

Considérant l'avis du SIAMU réceptionné le 10/01/2024 ;

Considérant l'avis de la CRMS réceptionné le 17/01/2024 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité réceptionné le 25/01/2024 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné le 31/01/2024 ;

Considérant l'avis de Vivaqua réceptionné le 01/02/2024 ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre comprend le square Jacques Franck (parcelle cadastrée 3Y6), les rues Vlogaert (dont la parcelle cadastrée 94K), César Depaepe, Fontainas et la chaussée de Forest ;

Considérant que le périmètre est bordé par une majorité d'immeubles de logements, de commerces locaux/de proximité et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que l'ensemble du périmètre est majoritairement composé de pavés béton quartzés ; que des espaces verts bordent l'immeuble de logements et les abords du croisement Fontainas/Porte de Hal/ chaussée de Forest ; que le triangle de la rue Fontainas est également composé d'un espace engazonné ;

Considérant que le périmètre accueille également la place des Héros, qui se situe au Nord du périmètre, est composée principalement d'un revêtement en pavés béton quartzés et accueille quelques arbres et du mobilier urbain ;

Considérant que le périmètre est composé de 3 552 m² de surface imperméable et de 538 m² de surface perméable, soit 13 % sur le périmètre total ;

Considérant que le périmètre accueille 25 arbres d'essences diverses ;

Considérant que le périmètre dispose de 53 emplacements de stationnement ;

Considérant que le parc abrite plusieurs zones comprenant un terrain de sport, un canisite, des aires de jeux et de détente ;

Considérant que le mobilier urbain est composé de poubelles, de bancs, de potelets, luminaires et également d'édicule de jeux ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des zones engazonnées) ;

Considérant que l'aménagement existant est relativement morcelé par les axes de circulation ou par l'implantation des bâtis ;

Considérant que le square n'est pas un espace facilement appropriable par l'ensemble des usagers et habitants ; qu'il est néanmoins très fréquenté ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet vise à revoir l'aménagement du square Jacques Franck en proposant des interventions ponctuelles visant à redynamiser le périmètre et à améliorer ses qualités paysagères et environnementales ;

Considérant que le projet prévoit la création de 7 sous-espaces, dont 3 jardins ;

Considérant que la rue Fontainas (à la hauteur des bâtiments n°33 à 47) est fermée par des potelets ; que la circulation automobile est maintenue en double sens au niveau de la voirie parallèle Vlogaert/Fontainas ;

Considérant que le projet vise à intégrer des motifs de jeux à destination des enfants sur le revêtement en pavés béton du trottoir de la rue Fontainas ; que ce périmètre accueillera également des jeux ludiques à destination des enfants dans le triangle végétalisé ; qu'un box vélo sera installé à proximité du banc ;

Considérant que le projet prévoit pour la zone située devant le n°22 de la rue Vlogaert, côté Chaussée de Forest, de limiter l'emprise carrossable ; qu'à partir du 3^{ème} alignement l'espace imperméable est remplacé par une zone végétalisée, en pelouse extensive ; que des arceaux vélos seront implantés pour délimiter l'espace carrossable et qu'assez d'espace est prévu pour permettre un demi-tour ; qu'un nombre important de potelets est retiré ;

Considérant que le long de la rue Vlogaert l'espace en pavés béton est retiré au profit d'une promenade verte (Jardin Drève), dont l'aménagement est défini par des abords plantés (pelouse renforcée, en gestion intensive et extensive), des revêtements perméables en dalles enherbées et un cheminement piéton de 2 mètres en béton lavé connecté aux différentes entrées et cheminements existants ; que des zones en béton poreux seront prévues pour définir des zones de repos ou de jeux ;



Considérant que la zone où se trouve le terrain de sport sera prolongée et renforcée au niveau des activités par le biais de l'installation de paniers de basket, de bancs et de tables de pique-nique ;

Considérant que l'espace à l'est du terrain de sport (jardin promenade) est revu en réduisant l'emprise de l'espace imperméable (pavés béton) au profit d'espaces plantés de part et d'autre du cheminement, en intégrant des modules de jeux du côté ouest de celui-ci ; que cette promenade est également connectée aux différentes entrées et zones par des cheminements en béton lavé ;

Considérant que l'espace devant la tour (sis chaussée de Forest), la place du pavillon et le jardin du métro seront réaménagés légèrement et que les interventions visent à densifier la palette végétale (pelouse en gestion extensive et intensive) ;

Considérant que le réaménagement de la rue César Depaepe vise à supprimer le stationnement en épi au profit d'un stationnement linéaire et à créer une fosse de plantation en longueur et connectée comprenant 3 arbres ;

Considérant que l'ensemble des cheminements prévus disposent d'une largeur de 2 mètres ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 25 arbres supplémentaires ; qu'au total le périmètre du projet accueillera 50 arbres ;

Considérant que le périmètre sera composé de 2 771 m² de surface imperméable, de 257m² de surface semi-perméable et de 1 062 m² de surface perméable, soit 26 % sur le périmètre total ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer une grande partie du revêtement en pavés béton sur l'ensemble du périmètre au profit de revêtement semi-perméable et perméable ;

Considérant que plusieurs édicules de jeux ludiques, de sports et du mobilier urbain (bancs, poubelles, ...) seront installés de manière à créer des ambiances pour chaque zone ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet pour l'ensemble du périmètre sont :

- Végétaliser et désimperméabiliser ;
- Apaiser l'espace public et favoriser l'usage multigénérationnel et de genre ;
- Diversifier les usages et les équipements ;
- Réduire la présence des véhicules à flux rapides ;
- Créer une drève

MOTIVATION

Considérant que le projet vise à réaménager le périmètre afin d'améliorer la circulation des usagers, d'apporter des fonctions et activités supplémentaires au square pour un public plus large et d'améliorer ses qualités paysagères et environnementales ;

Considérant que le projet vise à répartir différentes fonctions sur l'ensemble du périmètre afin de réduire la pression récréative exercée sur le square à la hauteur du terrain de sport ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le contrat de quartier durable « Midi » et répond à la programmation établie ;

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

Considérant que le PRDD, dans son « projet de ville », insiste sur le rôle des espaces verts dans le maintien et le renforcement de la biodiversité et mentionne le morcellement de ces derniers comme impact négatif de l'urbanisation ; que le projet est une réponse dans la création d'espace vert continu et connecté ;

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ;

Considérant que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, ce qui est le cas des grands carrefours urbains dominés par l'asphalte ; que le périmètre actuel peut être défini comme un cadre urbain très minéral ; que le projet permet de renforcer la végétation et la perméabilité de l'espace public et qu'il répond à cet axe 2 ;

Considérant que le tronçon de voirie concerné par le projet est repris par Good Move en zone de Piétons Confort et Piétons Plus ;

Considérant que le tronçon de voirie concerné par le projet est repris par Good Move en zone de Vélo Confort et est traversé par un ICR ;

Considérant qu'en l'absence de recommandations réglementaires pour l'aménagement d'une voirie Piétons Plus ou Confort, il y a lieu de tendre vers une largeur de trottoir de 3 mètres et ce afin de pouvoir marcher à deux de front tout en permettant le croisement avec un autre piéton venant en sens inverse ;

Considérant que le volet réglementaire du Plan Régional de Mobilité Good move préconise que, sur les voiries vélo Quartier et Confort, la largeur standard des aménagements cyclables séparés unidirectionnels/bidirectionnels soit de 1,8 mètres/3 mètres.



Considérant que le projet prévoit un axe central traversant l'ensemble du périmètre afin de mettre le piéton au centre de l'espace public et de réduire la pression des véhicules à flux rapide ; que cette notion est intéressante et permet aux piétons de parcourir le périmètre centralement et d'être distribué dans le reste des espaces en fonction de son besoin (récréatif, flânerie, ..)

Considérant cependant que le périmètre est traversé par un ICR (rue Vlogaert) ; que l'aménagement tel que proposé ne permet pas aux cyclistes de disposer d'un cheminement direct, continu et confortable, en ce qu'une partie du cheminement est prévu en dalles de béton semi-perméable ; qu'il serait opportun de créer un cheminement qui inviterait les cyclistes à emprunter la rue Vlogaert au lieu du cheminement de 2 mètres en béton qui longe le square (du centre au sud) ;

Considérant que la réduction du cheminement s'explique par la volonté de limiter les véhicules à flux rapide (scooter, trottinette,...) au sein du square ;

Considérant cependant que le cheminement en béton lavé est dessiné de manière rectiligne et n'offre pas les largeurs standards pour des axes piéton confort/plus et vélo confort confortables ;

Considérant qu'il serait opportun de créer un cheminement d'une largeur de 3 mètres afin que les piétons et cyclistes puissent se croiser aisément ;

Considérant que le projet doit assurer un cheminement direct et continu pour les cyclistes ; qu'il y a lieu de créer un axe qui inviterait les cyclistes à emprunter la rue Vlogaert et de créer un cheminement de 3 mètres plus sinueux qui partirait du centre du square au sud pour limiter les véhicules à flux rapide sur la moitié de cet axe ;

Considérant que les pôles d'activités sportives (Agora Sport, table de pingpong, ...) sont susceptibles d'attirer des sportifs cyclistes et des spectateurs occasionnels ; qu'il y a lieu d'ajouter des arceaux vélos près de ces centres d'activités ;

Considérant que des potelets sont maintenus au niveau du croisement de la rue Vlogaert et la chaussée de Forest ; que cette implantation permet à des véhicules de stationner en double file et que l'interstice entre les potelets peut altérer le cheminement d'un PMR ;

Considérant que lors de la commission de concertation, le demandeur précise que l'implantation en courbe permet la giration des véhicules du SIAMU ; que dès lors il y a lieu de vérifier uniquement l'interstice entre ceux-ci ;

Considérant que certains constats démontrent qu'à la hauteur du parvis de la tour, des véhicules stationnent sauvagement ; qu'il y a lieu de réfléchir afin d'installer des dispositifs permettant de protéger les plantations ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales à l'égout pour une pluie d'occurrence centennale ;

Considérant l'ambition forte de déminéralisation et perméabilisation du projet ;

Considérant qu'il n'y a pas de note explicative sur l'ensemble de la gestion des eaux pluviales qui est proposée dans le projet mais seulement une vision générale très peu détaillée ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que le projet prévoit pour les aires de jeux un sol perméable, prévu en gravier roulé ; que celui-ci pourrait être légèrement problématique en cas de chute ;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur précise que le choix des copeaux de bois n'était pas celui qui ressortait de la participation citoyenne et que la granulométrie serait adaptée pour limiter les sensations d'inconfort en cas de chute ; que cette justification est acceptable ;

Considérant que la grille entourant le terrain de sport pourrait être végétalisée afin d'embellir celle-ci ; qu'il y a lieu de réfléchir à la plantation d'essences grimpances permettant une certaine visibilité à travers celle-ci ;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur déclare que les grilles latérales seront végétalisées ;

Considérant que le plan de la situation existante démontre que le terrain de sport est destiné à une pratique de sports multiples ; que la situation projetée elle démontre que le terrain est plus orienté « foot » ; qu'il y a lieu de justifier ce changement qui restreint la pratique de plusieurs sports dans cet espace dédié ;

Considérant que le demandeur justifie ce choix par un usage majoritairement dédié au foot et une volonté ressortie dans la participation citoyenne ; que les paniers de basket seront déplacés à l'extérieur, car actuellement à l'intérieur ils sont mal disposés et sont dangereux pour le public ; que ce choix est acceptable mais qu'il serait pertinent de maintenir un marquage pour multi-sport (volley, badminton,...) ;

Considérant que l'ensemble des bancs longeant les espaces verts doivent être munies d'un dossier afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux doivent être équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que ces nouveaux aménagements visent à améliorer la qualité urbanistique du square ; que le projet améliore la circulation des modes actifs ;



Considérant que le projet remplit ses fonctions sociales, récréatives, pédagogiques par la définition des fonctions dans les différents espaces du Square ;

Avis favorable en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- Revoir le chemin cyclo-piéton au regard de la spécialisation multimodale de la rue Vlogaert :
 - o Élargir le cheminement à 3,5 mètres au Nord et 3 mètres au Sud ;
 - o Créer un aménagement qui invite les cyclistes à emprunter la partie sud-ouest de la rue Vlogaert au lieu du cheminement du square ;
 - o Revoir l'aménagement du cheminement rectiligne et favoriser la création d'un axe plus sinueux du centre au sud du square pour limiter les véhicules rapides ;
- Revoir l'implantation des potelets rue Vlogaert/chaussée de Forest :
 - o Intégrer un espace suffisant entre les potelets pour la circulation des PMR ;
- Installer des dispositifs permettant de protéger les plantations des piétements ;
- Fournir une note explicative validée par Bruxelles Environnement, détaillant la gestion intégrée des eaux pluviales qui sera mise en place sur le site, les ouvrages projetés et l'ambition GiEP ;
- Que le modèle des arceaux placés rue Vlogaert (à proximité de l'école de promotion sociale) soit conforme au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos - ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;
- Prévoir du stationnement vélo à proximité immédiate d'activités sportives ;
- Intégrer du marquage dédié à un autre sport - pas uniquement un terrain de foot - par exemple badminton ou volley ;
- Prévoir au moins 25 % d'assises munies d'un dossier dont accoudoirs.

Commune de Saint-Gilles : abstention



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-4** : Implanter 2 totems publicitaires digitaux en espace public de 4m30 et 3m50 de haut

/ plaatsen van twee digitale reclameborden met een hoogte van 3m50 en 4m30

Station STIB Parvis de Saint-Gilles

Demandeur / Aanvrager : Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

N° dossier : FD2024-4 / 13/PFD/1922758

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de parcs

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

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

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

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

dérogation à l'art.26 du titre VI du RRU (dispositifs d'information ou les mobiliers urbains en espace public)

application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Examen des remarques et observations :

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zone de parc ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de :

- **En application de la prescription 0.3 du P.R.A.S : Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier)**
- **En application de l'article 126 du CoBAT pour dérogation à l'article 26 du titre VI du RRU sur les dispositifs d'information ou les mobiliers urbains en espace public**

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du **05/02/2024** au **19/02/2024** et que 1 observation a été introduite, s'opposant au projet qu'il juge inutile, dénonçant la privatisation de l'espace public et demandant une information utile aux voyageurs en station et non en dehors ;

Considérant que le projet se situe en zone interdite pour les publicités (titre VI du RRU) ;

Considérant que les supports d'information de type Totem de 3m50 et 4m30 contiennent un affichage digital de 2m², double face, comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;

Considérant que la STIB renouvelle actuellement le format des dispositifs publicitaires, qui deviennent plus massifs que les dispositifs précédents et plus nombreux puisque placés à de nouveaux endroits également ;

Considérant que ces types de mobilier sont généralement intégrés à la rambarde des entrées de métro, mais qu'ils sont ici placés :

- A l'entrée du parc de la porte de Hal, au niveau de la traversée piétonne face au n°25 de l'avenue éponyme



- Au milieu du Parvis de Saint-Gilles, face à l'église, de l'autre côté de la chaussée

Considérant les avis défavorables de la CRMS et Bruxelles Mobilité ;

Considérant que l'implantation prévue pour ces totems n'est pas opportune, et cela pour plusieurs raisons : celui placé Porte de Hal est en zone à concentration d'accidents, en zone de parc et en ZICHEE, face à un passage piéton ;

Considérant que le totem précité prévu pour la porte de Hal est massif (plus de 4m de haut), qu'il brise la perspective vers le dernier vestige de la seconde enceinte médiévale de Bruxelles ;

Considérant que la volonté de la STIB est de signaler ses entrées de métro, que dans le parc de la porte de Hal, un poteau avec le M du métro est déjà présent, bien moins impactant qu'un totem LED, que ce soit pour le paysage que pour la faune et la flore, sensibles à l'éclairage ;

Considérant que le dispositif publicitaire concerné se situe en zone à concentration d'accident de la circulation avec lésions corporelles identifiées par la Région (Z.A.C.A. 2014) ;

Considérant que la résorption des Z.A.C.A. est inscrite comme objectif opérationnel 6.7 du plan d'action de sécurité routière 2011-2020 approuvé par le Gouvernement le 28/04/2011 ;

Considérant que l'objectif principal d'un affichage publicitaire est, le temps d'un instant, de détourner l'attention des usagers et plus particulièrement celle des conducteurs (véhicules motorisés et cyclistes) ;

Considérant en outre que l'implantation de dispositifs publicitaires, que ce soit en Z.A.C.A., à l'approche d'une traversée ou en carrefour, n'est pas de nature à désencombrer physiquement et visuellement l'espace public ni à contribuer à l'amélioration de la sécurité routière ;

Considérant que compte tenu de l'objectif opérationnel du gouvernement bruxellois et de la volonté d'améliorer la lisibilité qualitative de l'espace urbain, les dispositifs publicitaires situés dans le périmètre des Z.A.C.A., à l'approche d'une traversée ou d'un carrefour, doivent être évités ;

Considérant que cet objectif lié à la sécurité routière est repris dans l'axe 4 du Plan Régional de Développement Durable approuvé le 12 juillet 2018 par le gouvernement bruxellois ;

Considérant que le deuxième totem de 3m50 de haut est implanté au milieu du parvis de Saint-Gilles, ne participant pas à la signalétique de la station de métro située à une vingtaine de mètres de là dans le bâti, et venant briser les perspectives visuelles vers deux biens protégés (l'église et la brasserie Verschueren) ;

Considérant que l'emplacement de la publicité, à plus de 25m de l'entrée du métro, déroge à l'article 26 du titre VI du RRU qui demande une distance maximale de 10m entre le dispositif et l'accès du métro ;

Considérant que la place est très fréquentée et utilisée par le marché, que le totem vient encombrer l'espace ; qu'une multiplication de mobilier urbain complique la lecture de l'espace public et ne participe pas à rendre la station de métro située plus loin plus visible ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurant, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain^[1] » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger^[2] » ;

Considérant que la conformité du projet au PRAS est questionnable en ce qu'il dévalorise les qualités esthétiques en ZICHEE et n'améliore pas les qualités du paysage urbain en espace structurant ;

Considérant que les dispositifs, implantés en abord de passage piéton, dans la perspective de l'espace vert ou d'un bien classé (église de St-Gilles), ne participent ni à la sécurité routière, ni à rendre l'aménagement urbain plus lisible ou agréable ;

Considérant que le projet est contraire au bon aménagement des lieux, qu'il doit dès lors être refusé ;

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

^[1] Prescription 24 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001

^[2] Prescription 21 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-189** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het achterliggend gebouw van atelier naar woning, de verdeling en de inrichting van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen

Rue Joseph Claes 81

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Amaury CAEYMAN

N° dossier : PU2023-189 / 13/AFD/1913868

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - 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 mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, garage et studio au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1er étage au 3e étage, atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 21/11/2023 libellé comme suit :



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant le contexte très densément bâti de l'îlot dans lequel s'insèrent les actes et travaux faisant l'objet de la demande, notamment la régularisation de la construction d'une galerie le long du mitoyen gauche et la rehausse du bâtiment arrière ;

Considérant que la construction de la galerie de liaison semble ancienne et apparaît déjà dans les vues aériennes de 1987, que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, son incidence est réduite dès lors que sa mise en œuvre n'a nécessité aucune rehausse du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante ;

Considérant que cette construction permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du petit logement existant en partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment avant en permettant d'aménager une chambre dans le bâtiment arrière, qu'il est prévu d'en végétaliser la toiture plate afin de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales ;

Considérant que le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement est acceptable pour les raisons énoncées, qu'il est toutefois également prévu de rehausser le bâtiment d'un étage afin d'y aménager 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que cette intervention, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter contre 3 murs mitoyens de plus grande hauteur et ne nécessite qu'une rehausse ponctuelle du mur mitoyen vers le n°79 au niveau de la petite cour arrière ;

Considérant que les photographies fournies par le demandeur (prises depuis l'arrière-cour de cette parcelle et dans la cage d'escalier, soit les premiers lieux impactés par la rehausse) permettent d'évaluer les conséquences minimales de cet enclavement puisque l'arrière-cour de la parcelle et sa façade arrière sont déjà assombries par les constructions hautes en intérieur d'îlot et ne bénéficieront pas d'un ensoleillement direct tant que ces constructions hautes subsisteront ;

Considérant que l'ajout d'un étage supplémentaire permet d'offrir une mixité dans les typologies des logements proposés sur la parcelle et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants en créant un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également la distance importante entre les bâtiments avant et arrière (11,70m) permettant l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière sans porter atteinte à l'intimité des logements du bâtiment avant ;

Considérant toutefois que l'étage rehaussé s'implante en porte-à-faux sur le rez-de-chaussée et nuit à l'éclairage de la chambre qui y est implantée, que cette configuration diminue également la distance entre les bâtiments avant et arrière ;

Considérant que la toiture de l'étage rehaussé est végétalisée extensivement, qu'une toiture semi-intensive serait possible dès lors qu'il s'agit d'une construction neuve, qu'elle sera connectée à une cuve de récupération des eaux commune de 1000L destinées à l'entretien et l'arrosage du jardin et des balcons, que ces aménagements contribueront donc à un plan de gestion des eaux et de prévention des risques d'inondation à l'échelle de la parcelle ;

Considérant toutefois que les chambres du nouvel étage du bâtiment arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu d'en augmenter la superficie nette éclairante, s'agissant d'une construction neuve ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal et des annexes ne constitue qu'une légère augmentation de la profondeur des constructions dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable ;

Considérant la faible hauteur (moins de 1m60) de la partie au-dessus de la mezzanine créée au-dessus du WC et de la salle de douche du logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant, que cet espace ne peut par conséquent être utilisé comme un espace praticable puisqu'il ne satisfait pas aux définitions de local habitable ou non habitable au sens de l'article 2 (définitions) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que sa construction porte atteinte à la spatialité de cette pièce de vie ;

Considérant que l'aménagement d'un WC et d'une salle de bain dans la pièce avant du rez-de-chaussée prive le séjour d'un logement de plusieurs chambres de superficie, que ces locaux ne sont pas nécessaires dès lors que les chambres se situent dans le bâtiment arrière et qu'il y a lieu de les supprimer ;



Considérant que la cuisine du logement du rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que bien qu'elle s'ouvre sur le séjour d'une hauteur sous plafond généreuse, en sa qualité de local habitable, ses 2m20 de hauteur sous plafond ne sont pas suffisants, que par conséquent la dérogation sollicitée ne peut être octroyée ;

Considérant que le niveau d'entresol existant de fait et renseigné par les demandeurs dans la note explicative ne fait plus partie de la situation légale depuis 1975, que s'il est techniquement possible d'aménager un local d'entresol, il ne peut en aucun cas diminuer la hauteur sous plafond minimum requise (2m50) pour la cuisine du logement du rez-de-chaussée et le séjour du premier étage ;

Considérant, selon les hauteurs mesurées sur la coupe CC, que la hauteur sous plafond disponible pour ce local d'entresol permet uniquement d'y aménager un local non habitable ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que cette situation est regrettable ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présente la chambre gauche du 1er étage est inhérente à la configuration d'origine des baies en façade avant et est compensée par la hauteur sous plafond généreuse dont dispose la pièce ;

Considérant que le balcon aménagé en façade arrière au 1er étage induit des vues problématiques vers la propriété mitoyenne de droite et un vis-à-vis problématique avec le bâtiment arrière de la même propriété ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au 2e étage, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante entre l'annexe de la propriété et contre un mur de clôture mitoyen existant et n'est pas de nature à porter atteinte aux propriétés voisines, qu'il y a lieu de s'assurer que le mur de clôture mitoyen dispose d'une hauteur de 1,90m depuis le niveau de la terrasse et de prévoir un dispositif fixe permettant de limiter les vues problématiques vers la propriété du n°79 ;

Considérant que l'ouverture entre l'annexe arrière et les pièces principales du 2e étage permet d'améliorer la fonctionnalité des logements et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'une 2e chambre est aménagée dans l'annexe arrière, que celle-ci présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et suffisante pour la superficie de 9m² requise pour une chambre secondaire ;

Considérant que le séjour présente également un éclairage insuffisant, qu'il s'agit toutefois d'une situation de droit ;

Considérant que le logement de 2 chambres aménagé aux 3e et 4e étages présente des aménagements rationnels respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de placer une 2e porte entre le séjour et le WC afin de supprimer la dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'agrandissement de la fenêtre de toiture projetée pour la chambre en façade avant permettrait aisément de se conformer à l'article 10 du titre II dudit Règlement ;

Considérant que la modification du versant avant de la toiture, la construction de la lucarne en versant arrière et la hauteur sous combles de la chambre aménagée sont conformes au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3e étage permet un espace extérieur pour un logement de plusieurs chambres, que la terrasse projetée induit cependant une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à nouveau des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir le muret existant de droit et d'aligner la profondeur de la terrasse à ce dernier afin de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que la terrasse du 4e étage, de par sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles, que le logement dispose déjà d'un espace extérieur à l'étage inférieur, que seule une terrasse rentrante serait envisageable ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications portant atteinte à son expression architecturale, que le retrait vers l'intérieur de la porte d'entrée par rapport au plan de la façade avant du bâtiment principal semble – du fait de la cohérence de son revêtement avec cette même façade avant – être un travail réalisé à l'occasion de la réfection de cette façade autorisée en 1975, que ce retrait est propice aux incivilités et qu'il y a lieu de rétablir la configuration de la façade d'origine ;



Considérant également que l'expression de la porte d'entrée est peu heureuse, qu'il y aurait lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis des étages par des menuiseries en aluminium, que les divisions horizontales inférieures proposées sont peu heureuses et qu'il y aurait lieu de les supprimer en les remplaçant par des lisses de garde-corps ;

Considérant que la transformation du garage en local vélos commun et à l'accès aisé depuis la rue, ainsi que l'aménagement de caves privatives et communes au sous-sol sont bienvenus dans le cadre d'un bien divisé en plusieurs logements familiaux ;

Considérant l'absence d'information quant aux emplacements des chaudières et de leur évacuation, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite 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, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à condition de :

- **Aligner la rehausse du bâtiment arrière à l'emprise du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du 1er étage du bâtiment arrière ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur la toiture de la rehausse du bâtiment arrière et extensive sur le volume de liaison ;**
- **Supprimer la salle de douche, le WC et la mezzanine au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;**
- **Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine au rez-de-chaussée du bâtiment avant et ne prévoir qu'un local accessoire non habitable pour le logement du 1er étage à l'entresol ;**
- **Supprimer le balcon du 1er étage ;**
- **Prévoir un dispositif permettant de limiter les vues en oblique et une hauteur de mur de clôture mitoyen de 1,90m par rapport au niveau de la terrasse pour la terrasse du 2e étage ;**
- **Supprimer la terrasse du 4e étage et prévoir un garde-corps au droit de la baie de la lucarne (une terrasse rentrante est envisageable) et limiter la profondeur de la terrasse du 3e étage à celle du muret existant actuellement en le maintenant pour supprimer les vues problématiques ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 3e étage et à l'article 10 du titre II dudit règlement pour la chambre du même étage ;**
- **Supprimer le retrait de la porte d'entrée et prévoir une menuiserie en bois conforme aux caractéristiques d'origine ;**
- **Prévoir des châssis aux étages sur toute la hauteur des baies en remplaçant les divisions horizontales par des lisses de garde-corps ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins et à de nouveaux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, formulaire statistique note explicative et proposition PEB).

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 12/01/2023, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire une galerie d'accès au bâtiment arrière afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée avant ;
- Isoler la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant du bâtiment arrière ;
- Transformer l'atelier de ce bâtiment arrière en logement ;
- Rehausser le bâtiment arrière d'un étage ;
- Construire une mezzanine au-dessus de la salle de douche et du WC du rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Créer un entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, relié au logement du 1er étage ;
- Rehausser la toiture du bâtiment principal et y construire une lucarne en versant arrière ;
- Étendre le logement du 3e étage aux combles ;
- Réaliser trois trémies et placer trois escaliers reliant le rez-de-chaussée et le 1er étage du bâtiment arrière, l'entresol et le 1er étage du bâtiment avant et le 3e étage et les combles ;



- Modifier les aménagements intérieurs du logement du 2^e étage ;
- Construire des balcons en façade arrière du bâtiment avant aux 1^{er} et 3^e étages ;
- Aménager des terrasses aux 2^e et 4^e étages ;
- Ouvrir des baies dans les murs porteurs à tous les étages ;
- Déplacer la porte d'entrée du plan de la façade avant vers l'intérieur du volume du bâtiment principal et en modifier l'esthétique ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/11/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet modifié ne diffère pas significativement du projet initial, qu'une grande partie des conditions émises par la commission de concertation ont été respectées mais que trois points sont maintenus et argumentés ;

Considérant que la salle de douche en partie avant du logement du rez-de-chaussée ainsi que la mezzanine au-dessus de cette dernière ont bien été supprimés, que toutefois un sanitaire et une buanderie y sont maintenus, que ces pièces d'eau empiètent toujours sur l'espace de séjour, que cette pièce de vie reste toutefois généreuse (39,50m²) et que le maintien d'un espace technique peut se justifier pour des questions fonctionnelles ;

Considérant en effet que la dimension de la salle de bain dans le bâtiment arrière permet difficilement le placement d'une machine à laver et que cette configuration permet d'avoir un sanitaire à proximité des pièces de vie pour les invités ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de construire cet espace sanitaire selon le principe de boîte dans la boîte afin de ne pas porter atteinte aux moulures, qu'il y a lieu de réaliser des sondages et de préserver l'ensemble des décors et moulurations d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'il est également prévu de maintenir le plancher entre le rez-de-chaussée et l'entresol, que la cuisine du rez-de-chaussée possède une hauteur sous plafond de 2,21m et qu'elle est donc dérogoire à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un plancher existant, bien que non visible sur les plans de 1975 et 1976, que 70% de la superficie de cette pièce de vie présente une hauteur sous plafond généreuse (3,86m), que cela permet de compenser le déficit ponctuel sans devoir démolir et reconstruire un plancher surélevé de 29cm ;

Considérant de plus que ces travaux structurels conséquents entraînent la suppression d'une superficie habitable non négligeable pour le logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que le décaissement du sol au niveau de la surface de la cuisine permettrait de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il a été demandé de limiter la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage à celle du muret existant actuellement en le maintenant pour supprimer les vues problématiques, que l'emprise de cette terrasse existante n'a pas été réalisée conformément au PU1976, qu'il y a donc lieu de reconsidérer la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette configuration présente une emprise réduite par rapport à la situation de droit et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la terrasse du 4^{ème} étage telle que proposée dans la version initiale a bien été supprimée, que le projet modifié propose d'aménager une terrasse rentrante dans le volume de toiture, que son aménagement tend à diminuer la surface de la chambre mais que cette dernière garde une surface généreuse (15,23m²) ;

Considérant que cette modification permet d'offrir un espace extérieur bienvenu pour cette suite parentale sans pour autant impacter sensiblement l'intérieur d'ilot ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- **Décaisser le sol au niveau de la surface de la cuisine afin de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Prévoir l'espace sanitaire et buanderie au rez-de-chaussée du bâtiment avant selon le principe de boîte dans la boîte afin de ne pas porter atteinte aux moulures ;**
- **Préserver l'ensemble des décors et moulurations d'origine dans l'immeuble ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les évacuations de 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-222** : isoler la toiture par l'extérieur et placer des fenêtres de toiture / het dak van buitenaf isoleren en dakramen installeren

Rue de Lombardie 24

Demandeur / Aanvrager : Marie-Françoise DE MUNCK

N° dossier : PU2023-222 / 13/AFD/1922460

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, 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

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

Zone de protection : « Immeuble Moderniste » situé rue Antoine Bréart, 47

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.6 (toiture - hauteur)

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

art. 7 (gabarit des constructions)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis « Immeuble Moderniste » rue Antoine Bréart, 47 ;

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

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

Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur et placer des fenêtres de toiture et plus précisément :

- Isoler la toiture à versants par l'extérieur
- Placer des fenêtres de toiture

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 05/02/2024 au 19/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 26/02/2024 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est plus haute que celles des deux bâtiments mitoyens, que son isolation induit dès lors une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant toutefois l'augmentation minimale (27cm) de volume et les améliorations de la performance énergétique du bâtiment engendrées par l'isolation de la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie pas le niveau de corniche, ni la corniche existante ouvragée et architecturalement intéressante ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton rouge similaire à l'origine, et le placement de fenêtres de toiture, qu'il y a lieu de placer ces dernières dans l'alignement des baies des étages inférieurs afin de se conformer article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

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

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

- **Veiller à respecter l'article 22 (fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;**
- **Apporter une attention particulière aux différents raccords de toiture, dans le respect des qualités patrimoniales de l'immeuble (solins, rives,...) ;**

Les dérogations à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.