



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 02 avril 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 02 april 2024

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. 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. Moeneclaeys

**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 FD2024-3 : Diviser l'immeuble en 4 unités : changer d'affectation du grenier en habitation ; régulariser la façade avant ; construire une lucarne en façade arrière au 5ème étage ; modifier des baies en façade arrière ; réaliser 3 terrasses en façade arrière ; / Het opdelen van het gebouw in 4 eenheden: het veranderen van het gebruik van de zolder in woonruimte; het regulariseren van de voorgevel; het bouwen van een dakkapel aan de achtergevel op de 5e verdieping; het aanpassen van de openingen aan de achtergevel; het creëren van 3 terrassen aan de achtergevel ; : Rue Vanderschrick 23</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : GARYNVEST</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-55 : construire deux maisons unifamiliales au n°62 et 64 de la rue Garibaldi, modifier le nombre, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les volumes et les façades de bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alseberg / het bouwen van twee eengezinswoningen te Garibaldistraat n°62 en 64, het wijzigen van het aantal, de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de volumen en de gevels van de gebouwen te Alsebergsestraat n°91 en 93 : Rue Garibaldi 64</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CUBIX IMMO - S.P.R.L. (Nagel) 26/09/2023</p>
Point 4. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-322 : modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer un escalier de secours le long de la façade du bâtiment arrière / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een brandtrap langs de gevel van het achtergebouw : Rue Dethy 56</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Renaud T'Kint de Roodenbeke 07/02/2023</p>
Point 5. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-235 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et ajouter 2 lucarnes / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en twee dakkapellen toevoegen : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 8</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Faiza Belhaj</p>
Point 6. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-245 : modifier les façades et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif) / het wijzigen van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (wijzigingsvergunning) : Rue Garibaldi 85</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Geoffroy & Christine De Ligne - Ayoub</p>
Point 7. 13:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-46 : intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs / het integreren van een deel van het achter balkon in de woning op de links van de 3de verdieping en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Rue de Bosnie 6</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Gilles - Catherine de Liedekerke - Ghysel 30/05/2023</p>



<p>Point 8. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-243 : agrandir le balcon sur la façade principale et aménager une terrasse arrière au 2e étage / het vergroten van het balkon aan de voorgevel en het aanleggen van een terras aan de achtergevel, op de tweede verdieping : Rue Jean Robie 73</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Simon Outers</p>
<p>Point 9. 14:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-177 : changer la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial afin d'y aménager un logement indépendant avec modification du volume construit / het wijzigen van de bestemming van het achterste gedeelte van de commerciële begane grond om een woning te creëren met wijziging van het volume : Chaussée d'Alsemberg 120</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : EVALOU Properties - S.R.L. (Capizzi)</p>
<p>Point 10. 14:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-171 : aménager un studio dans les mansardes de l'immeuble avec travaux structurels / het inrichten van een studio in de zolder van het gebouw met structurele werken : Rue de Moscou 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Jean-Paul et Ariane Wouters-Kröffges</p>
<p>Point 11. 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-178 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en het aanleggen van een tuin : Rue Félix Delhasse 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nadine Willems 30/05/2023</p>
<p>Point 12. 15:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-26 : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken : Avenue du Parc 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Michiels</p>
<p>Point 13. 16:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-20 : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3ème étage, aménager une terrasse et une lucarne / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de derde verdieping, de inrichting van een terras en een dakkapel : Rue Théodore Verhaegen 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nicolas Bier</p>
<p>Point 14. 16:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-206 : isoler la façade arrière et placer un escalier de secours en façade arrière / het isoleren van de achtergevel en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel : Place Loix 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Yolande Arnould</p>
<p>Point 15. 16:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-4 : régulariser l'isolation des façades du bâtiment en intérieur d'îlot / Het regulariseren van de isolatie van het gebouw in het binnengebied : Rue Guillaume Tell 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gregorio Barroso Lopez</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-3** : Diviser l'immeuble en 4 unités : changer d'affectation du grenier en habitation ; régulariser la façade avant ; construire une lucarne en façade arrière au 5ème étage ; modifier des baies en façade arrière ; réaliser 3 terrasses en façade arrière ; / Het opdelen van het gebouw in 4 eenheden: het veranderen van het gebruik van de zolder in woonruimte; het regulariseren van de voorgevel; het bouwen van een dakkapel aan de achtergevel op de 5e verdieping; het aanpassen van de openingen aan de achtergevel; het creëren van 3 terrassen aan de achtergevel ;

Rue Vanderschrick 23

Demandeur / Aanvrager : GARYNVEST
N° dossier : FD2024-3 / 13/PFU/1871181

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe essentiellement en zone d'habitation et en zone du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire online du Patrimoine Architecturale de la région de Bruxelles-Capitale ;

Attendu que l'arrêté Royal du 8 août 1988 porte classement comme monument des immeubles rue Vanderschrick 1-25, rue Jean Volders 42-48 et chaussée de Waterloo, 13 à Saint-Gilles, sous le nom de «Ensemble de maisons Art Nouveau» ; qu'ainsi l'immeuble sis rue Vanderschrick 23 est classé en totalité ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne

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

- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis l'espace publics sauf PPAS/règlement ou patrimoine (en ZICHEE);
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT : Bien à l'inventaire;
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art.235)
- 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)

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2024 au 18/03/2024, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite ;

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/02/24 ;

Vu l'avis CRMS (commission Royal des Monuments et Sites) en séance du 31/01/24, demandant des informations complémentaires sur le dossier pour pouvoir se prononcer ; que suite aux compléments apportés la CRMS a émis un avis conforme favorable sous conditions en séance du 19/03/24 ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation, à l'angle d'un ilot ;

Considérant que le bien s'inscrit dans le remarquable ensemble de quatorze maisons de style Art nouveau, conçues entre 1901 et 1904 par l'architecte Ernest Blérot, pour une seule propriétaire, la veuve Elsom ; que ces maisons ont été construites dans le cadre d'une opération immobilière, où Madame Elsom ayant acheté un lot de terrains peu profonds, confia à Blérot le soin de dessiner des façades « à la mode » pour les louer facilement et compenser la pauvreté du plan (2 pièces en enfilade pour la plupart de ces maisons) ; que cet ensemble de maisons se situent principalement dans la rue Vanderschrick du n°1 à 25 et aux croisements de la rue Jean Volders et de la chaussée de Waterloo ;



qu'une réelle harmonie se dégage de cet ensemble malgré la variété et la dynamique architecturale mises en place par l'architecte ; qu'à partir d'un plan type, il dessina une succession de façades différentes où tous les détails sont pensés (accentuations variées des balcons, des bow-windows, des corniches, des pignons ou des mansardes, créant une unité tout en individualisant chaque habitation) ; que la décoration est aussi soignée avec des vitraux d'imposte, des sgraffites aux motifs floraux, des ferronneries et des boiseries travaillées ; que les immeubles de coin bénéficient d'un traitement particulier afin de marquer la rue ; que ces maisons furent construites en 2 phases entre 1900 et 1904 ; que les maisons de 1 à 13 ont été construites en 1900 tandis que celles de 15 à 25 ont été bâties en 1902 ;

Que l'ensemble est classé en totalité depuis 1988 ; que la mesure de protection, très large, permet d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble des maisons qui constituent un ensemble remarquable ;

Que la façade Art Nouveau du bien, assez élevée pour le reste de l'ensemble, assure la transition entre l'immeuble d'angle et les autres maisons de la rue ;

Considérant qu' en situation de droit le bien est une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée commercial de gabarit R+4; qu'en situation de fait, depuis les années 90, le bien est divisé et utilisé comme immeuble de rapport (4 unités) avec un commerce et 3 logements; que selon la note explicative l'historique des habitats daterait ces 4 unités d'avant 1992;

Que l'architecte, en séance de la commission de concertation, mentionne que le demandeur n'est pas encore propriétaire des étages ; qu'en effet, il a une convention d'achat liée à la demande de permis avec le propriétaire actuel de toute la maison, qui ce dernier ne souhaite vendre que les étages supérieurs et garder pour lui le rez-de-chaussée commercial ; qu'ainsi le rez-de-chaussée commercial ne fait pas partie de la demande de permis ;

Considérant que les plans d'archives montrent une façade avant différente de celle qui a été construite ; qu'avec le temps des annexes en façade arrière ont été rajoutées (voir note explicative et reportage photos);

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte uniquement sur les étages de l'immeuble ; qu'elle consiste à régulariser la division de l'immeuble en 3 unités de logements aux étages (déjà existants en situation de fait) ; que le projet propose deux appartements 1 chambre au R+1 et au R+2, et un triplex de 3 chambres au R+3/R+4 et R+5, engendrant ainsi le changement d'affectation du grenier en habitation et la construction d'une lucarne en façade arrière (R+5); que le projet modifie les baies en façade arrière et propose des balcons au R+1 et R+2 et une terrasse au R+3;

Que le demandeur profite du projet pour régulariser la façade avant qui n'a jamais été corrigée depuis le permis d'origine ; que le projet prévoit l'entretien de cette façade avant, la rénovation de la façade arrière et l'entretien des parties communes;

Que le projet ne porte pas sur le rez-de-chaussée et sur une partie des caves (propriétaire différent);

5/ Motivations :

A/ Logements

Considérant que le projet prévoit de régulariser la division de cette maison en 4 unités avec un RDC commercial (hors demande) et 3 logements ;

Considérant que la distribution intérieure de cette maison est simple, avec une typologie de trois pièces en enfilade dans la travée de gauche, desservies par une cage d'escalier dans la travée de droite, où se trouve aussi des espaces servants (sdb et cuisine) ;

Considérant qu'au R+1 et au R+2, le projet prévoit la mise en conformité de deux logements existants de fait, avec un appartement 1 chambre de 61m² au R+1 et un appartement 1 chambre de 59m² au R+2 ; qu'un nouvel accès par le palier est créé pour chacun de ces logements avec des nouvelles portes EI60 reprenant le dessin des portes d'origine ; que les anciennes portes palières sont maintenues fermées avec l'insertion de contrecloison RF60 au revers ; que cette proposition est qualitative et s'intègre dans le décor de cette maison ;

Que deux caves sont créées au sous-sol pour ces deux logements avec l'ajout pour chacun d'un espace de rangement sur les paliers de l'escalier (premier palier entre le RDC/R+1 pour le logement 1 et deuxième palier entre le R+1/R+2 pour le logement 2) ; que les portes palières intermédiaires sont maintenues ;

Considérant que ces deux logements sont similaires, avec un aménagement au R+1 qui se répète au R+2 ; que les pièces de jours se situent en façade avant orientée Sud et dans la pièce centrale ; que la chambre se situe au calme vers l'intérieur d'ilot ; que l'aménagement proposé souhaite sauvegarder la typologie des 3 pièces en enfilade en mettant en place une porte vitrée entre la chambre et la cuisine ; que malgré la solution proposée, se répétant sur les 2 étages, cela rompt le caractère traversant des pièces de vie avec une vraie typologie de 3 pièces en enfilade ouvertes



les unes sur les autres au bel étage, et crée ainsi un éclairage peu qualitatif dans la pièce centrale au vu de l'intimité de la chambre qui sera probablement obturée par un rideau ou un paravent;
 Qu'afin d'apporter le plus de lumière possible dans la pièce centrale un agrandissement des baies de porte entre les pièces de vie est réalisé pour ouvrir l'espace; qu'ainsi des têtes de mur de murs porteurs sont démolies entre le salon et la cuisine à ces étages-là ;

Que malgré cela, les pièces de vie (salon + cuisine) des appartements au R+1 et R+2 dérogent à l'article 10 du titre II du RRU (règlement régional d'urbanisme) en ce qui concerne leur surface éclairante ; que celle du R+1 de 5,1m², insuffisante par rapport à la surface de la pièce qui est de 34,8m², ne répondant ainsi pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher ($34,8/5=6,96\text{m}^2$) ;

Qu'il en est de même pour l'appartement au R+2, où la surface éclairante du living est de 3m², insuffisante par rapport à la surface de la pièce qui est de 33m², ne répondant ainsi pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher ($33/5=6,6\text{m}^2$) ;

Que la démolition de ces têtes de murs change l'équilibre et les proportions patrimoniales de ces pièces, en changeant ainsi leur aspect visuel ; qu'il y a lieu de ne pas les démolir et laisser les ouvertures d'origine qui sont assez grandes ; Considérant qu'un logement de type triplex avec 3 chambres est aménagé au R+3/R+4/R+5 ; qu'un nouvel escalier à 2 volées en bois entre R+4 et R+5 est mis en place ; qu'un grand rangement est prévu sous les combles ; qu'en situation de fait ces 3 derniers étages étaient déjà un seul logement ; que le projet prévoit de revoir tout l'aménagement de ce logement ; que l'accès à l'appartement se fait sur le palier du 2^{ème}/3^{ème} étage ; que les pièces de jour se font au R+3 en gardant l'espace ouvert traversant existant ;

Qu'une tête de mur sur le mur porteur entre le salon et la salle à manger est démolie au R+3 ; qu'il y a lieu de ne pas le démolir et laisser l'ouverture d'origine qui est assez grande ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU (règlement régional d'urbanisme) concernant la surface éclairante de la grande chambre de 19m² au R+4 ; que sa surface éclairante de 2,5m² est insuffisante par rapport à la surface de la pièce, en ne répondant pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher ($19/5=3,8\text{m}^2$) ; que ce n'est pas une petite dérogation mais qu'elle est inhérente à l'architecture du bâtiment avec de grandes pièces habitables existantes situées en façade avant dépendant des baies existantes ; Que cela rend acceptable cette dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour la chambre de 19m² au R+4 ;

Que l'aménagement de ce triplex est très bien pensé avec des pièces spacieuses et des espaces fonctionnels rationalisés ;

Considérant que la maison possède une superficie de plancher de 332m² aux étages supérieurs (existant) ; que cette superficie est augmentée à 335m² en situation projetée ; qu'au vu de cette superficie et du contexte de l'immeuble enclavé à l'angle d'un îlot il est compréhensible que le projet propose une division de cette maison unifamiliale ; que cependant 4 unités, dont 3 logements et un RDC commercial s'apparentant plus à un logement qu'à un commerce, est trop dense pour ce bien patrimonial ; que la proposition de deux logements « 1 chambre » identique au R+1 et R+2 va à l'encontre de la volonté communale et régionale pour la diversification des unités de logement dans un immeuble, où on favorise l'aménagement de logements à plusieurs chambres ; que créer deux petites unités sur un ensemble de 3 logements n'est pas opportun ;

Qu'un duplex au R+1 et R+2 permet d'offrir un logement 2 chambres et de retrouver un « bel étage » traversant avec 3 pièces en enfilade, offrant un meilleur apport de lumière à la pièce centrale ; que l'étage peut être accessible par un escalier intérieur incorporé dans la travée de droite afin de conserver les moulures des plafonds situés dans les pièces principales; qu'ainsi il y a lieu d'aménager seulement deux logements aux étages de ce bien avec un duplex 2 chambres au R+1 et R+2 et le triplex 3 chambres aux étages supérieurs ;

B/ Façade arrière

Considérant qu'en façade arrière, plusieurs annexes semblent avoir été rajoutées au R+1 et au R+2 ; qu'une terrasse, apparaissant sur les plans d'archives (en coupe) au R+3 a été recouverte ; que le projet prévoit la suppression de ces annexes non légales afin de retrouver la volumétrie d'origine et d'offrir des espaces extérieurs aux logements, des balcons au R+1 et au R+2 et une terrasse au R+3 ; que le projet prévoit des garde-corps vitrés pour ces balcons et cette terrasse ;

Que les balcons du R+1 et R+2 s'intègrent entre le mitoyen de droite, qui est plus profond, et la partie gauche de la façade arrière ;

Que l'annexe au R+3 recouvre une ancienne terrasse, qui est légale sur les plans d'archives (coupe) ; que la démolition de cette dernière permet de dédensifier cette façade arrière et de retrouver un espace extérieur à cet étage-là ; que le projet prévoit de réduire à 1m90 le mur mitoyen existant de cette annexe pour rendre cette terrasse conforme au code civil ; que cela réduit son impact ; qu'un retrait des garde-corps de la terrasse à 60 cm du bord avec végétalisation du pourtour est prévu pour éviter les vues directes ; que cependant la mise en conformité de ce morceau de mur mitoyen engendre une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qui concerne sa profondeur et sa hauteur ; qu'au



vu de l'existence légale de cette terrasse, de sa situation à côté d'un immeuble d'angle, qui possède en façade arrière des murs aveugles ou des façades avec des petites fenêtres, et de ses dimensions raisonnables (3,35m x 2,27m), qui limitent son exploitation, l'aménagement de cette terrasse permet ainsi d'offrir un petit espace extérieur à un appartement triplex de 3 chambres ; que cela rend acceptable la présence de ce mur mitoyen existant de fait et ainsi ces dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'au dernier étage le projet met en place une lucarne afin d'améliorer l'habitabilité de l'espace sous combles en proposant une grande chambre « master room » de 13,5m²+5,2m² de dressing et une salle douche privative ; que cette lucarne est en ossature bois, composée de châssis en pvc blanc et d'un bardage composite de teinte noir ;

Que le bien fait partie d'un ensemble classé où la mesure de protection, permet d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble des maisons, constituant un ensemble remarquable ; qu'à l'arrière de ces toitures il n'y a aucune lucarne, créant ainsi une harmonie et une cohérence d'ensemble ; que c'est une enfilade de toitures non touchées sur tout la rue et aux angles de cet îlot ; que sa position enclavée à l'angle de l'îlot engendrerait des vis-à-vis importants avec une lucarne en toiture arrière ; que de plus la CRMS remet en question l'harmonie de cette lucarne ;

Qu'en supprimant une unité de logement, cela libère une cave au sous-sol ; qu'ainsi la pièce rangement du triplex sous les combles peut être réduite ou supprimée au profit d'une assez grande chambre sous les combles fonctionnant sans lucarne ; que de plus ce triplex possède déjà une grande chambre de type parental de 19m² au R+3 ; qu'ainsi il y a lieu de supprimer cette lucarne en façade arrière ;

C/ PEB

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière avec un crépi gris clair sur isolant ; que cette isolation ne commence qu'à partir du 1^{er} étage ; que le projet propose d'isoler complètement la toiture sans la rehausser avec de la cellulose entre les chevrons ; que certaines baies sont modifiées et agrandies ; que de nouveaux châssis sont prévus (en bois blanc en façade arrière et en bois en façade avant avec double vitrage) ; que pour les appartements 1 chambre au R+1 et R+2 des systèmes de ventilation de type C sont prévus ; que le triplex est équipé d'un système ventilation double flux ;

D/ SIAMU

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable sous conditions ;

Considérant qu'au R+1 et R+2 un renouvellement des faux-plafonds est prévu afin de respecter les normes RF ; que cela atteint au patrimoine de ce bien classé ; qu'en supprimant une unité de logement pour créer un duplex au R+1/R+2, cela permet de conserver et remettre en valeurs les moulures au R+1 ; que cependant il est nécessaire de trouver une alternative pour les plafonds moulurés au R+2 ;

Considérant que dans son avis le SIAMU émet en conditions :

« 4. L'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être encloué ; les parois de cette cage d'escalier doivent présenter un EI 60 dont chaque porte dans ces parois est coupe-feu de type EI 30 avec fermeture automatique (cette fermeture automatique n'est pas exigée pour les portes d'accès aux appartements des étages, elle est toutefois recommandée). Les locaux des entresols doivent aussi respecter ces impositions. »

« 7. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture. »

Considérant qu'au sous-sol, dans les espaces communs, les portes d'origines sont conservées et doublées avec des porte RF pour répondre aux normes du SIAMU ;

« 5. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé de celui desservant les étages par des parois présentant (R)EI 60 et une porte de communication de classe EI 30 à fermeture automatique. Cette porte est placée préférentiellement au rez-de-chaussée comme c'est prévu actuellement sur les plans. »

Considérant que la cage d'escalier au rez-de-chaussée possède des caractéristiques patrimoniales, avec le dessin de sa balustrade, son départ Art nouveau et son carrelage de type métro avec frise, en harmonie avec les doubles portes du hall d'entrée ; que la proposition du SIAMU de compartimenter cette partie d'escalier serait nuisible au caractère ouvert de celui-ci et à son décor ; qu'il serait nécessaire de trouver une solution alternative afin de conserver les qualités patrimoniale de l'espace ;

« 6. Les appartements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60. Les appartements doivent aussi être compartimentés vis à vis du commerce. »

Considérant que la demande de permis ne précise pas la situation actuelle du rez-de-chaussée commercial ; qu'en présence de faux-plafonds il est nécessaire de vérifier si il y a encore des plafonds moulurés en dessous ; que le cas



échéant il est nécessaire de remettre en valeurs les plafonds d'origine et de ne pas compartimenter le commerce du premier logement avec des faux plafonds respectant les normes RF ;

E/ CRMS

Considérant que l'avis de la CRMS est conforme ; qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ; que la Commission a émis un avis favorable sous conditions, tout en insistant sur l'accompagnement de la DPC tout au long du chantier ; qu'elle est favorable à la revalorisation générale de la maison où le projet proposé semble en effet prendre les éléments d'origine, bien que peu nombreux, en considération et les intégrer de manière harmonieuse ; que cependant, une série de points est à prendre en compte pour la restauration de ce bien ;

a/ Patrimoine extérieur

Considérant que la façade avant représentée dans les plans d'archives (plans d'origine de la construction de la maison) ne correspond pas à la réalité ; que ces différences semblent datées de l'origine de la construction de la maison ; que ce sont des éléments patrimoniaux importants ; que le demandeur souhaite juste régulariser ce qui a été réellement construit à l'époque afin de faire une mise à jour des plans d'archives ;

Qu'en façade avant, le projet prévoit un nettoyage des maçonneries et des sgraffites, entretien des menuiseries (restauration de la porte d'entrée d'origine et nouvelle couche de vernis pour les châssis qui ont déjà été remplacés et entretien de la corniche d'origine), et entretien et remise en peinture des ferronneries ; que la CRMS mentionne dans son avis qu'une étude stratigraphique doit encore être réalisée sur ces éléments ;

Que la CRMS demande que les sgraffites ne soient pas seulement nettoyés mais que leurs teintes d'origine doivent être restituées, après validation des couleurs par la DPC (département du patrimoine culturel) , selon les résultats de l'étude stratigraphique à réaliser ;

Que lors de la restauration de la porte d'entrée, seule une boîte aux lettres doit être maintenue et localisée à son emplacement d'origine ;

Considérant que la façade arrière a été initialement très simplement conçue, sans ornement ou effet de style et qu'elle se situe dans une parcelle étriquée, mais a subi de profondes modifications avec l'ajout d'annexes successives sans qualité ; que la Commission ne pose pas de conditions, bien que la transformation de la façade arrière soit conséquente ; qu'elle est favorable à la démolition des annexes permettant de retrouver la volumétrie d'origine et que les autres modifications souhaitées, ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'immeuble ; qu'elle accepte l'isolation projetée ainsi que les modifications de la typologie des baies ; que cependant elle s'interroge sur l'harmonie finale de la nouvelle lucarne avec le reste de l'élévation, ainsi que sur le raccord de l'isolation avec le rez-de-chaussée car le dossier est lacunaire sur ce point ;

b/ Patrimoine intérieur

Considérant que la façade à rue est assez travaillée (dessin de la devanture, logette, sgraffites, encadrements de fenêtres variés, ferronneries...), et participe à la grande cohérence de la rue ; que cependant l'intérieur de la maison et sa façade arrière sont nettement plus sobres ; que certains détails plus remarquables tels que le départ d'escalier ou les portes ouvrant originellement vers le commerce, témoignent de cette esthétique Art Nouveau ;

Que les aménagements successifs des appartements ont partiellement dénaturé les espaces intérieurs (faux-plafonds, revêtements de sol et muraux de pierre qualité...) comme la façade arrière (annexes fermant des balcons...) ; que la distribution d'origine des lieux a cependant été en grande partie maintenue ;

Considérant que selon le rapport de la CRMS, le projet prévoit au sous-sol un entretien du lieu avec maintien du carrelage « métro » dans l'escalier menant vers la cave ; qu'au rez-de-chaussée, la double porte qui permettait d'accéder au commerce doit être replacée à son emplacement d'origine et non maintenue au niveau du mur mitoyen, afin de retrouver la circulation d'origine ;

Considérant que le RDC commercial et une partie du sous-sol liée au commerce (2 caves privatives) ne font pas partie de la demande ; qu'il n'est pas précisé son usage actuel et ce qu'il deviendra (hors demande) ; qu'en observant la vitrine de ce rez-de-chaussée, dissimulé derrière des stores/rideaux, ce dernier ne semble pas être un commerce mais un logement ; qu'en façade arrière certains travaux y ont été réalisés sans autorisation préalable, telles la modification de la baie de la travée principale qui a été réduite en hauteur (voir reportage photos) afin de probablement y installer des faux-plafonds et la construction d'une extension prolongeant la travée de l'escalier ; qu'ainsi plusieurs éléments sont en infraction au niveau de ce rez-de-chaussée ; qu'il y aurait lieu de clarifier et de préciser sa situation et son utilisation actuelle ; qu'ainsi sa situation devra être régularisée et son affectation maintenue (ou du moins précisée et régularisée) ;



Que pour la cage d'escalier, la réalisation d'une étude stratigraphique est normalement en cours et devra permettre de restaurer au mieux l'aspect de celle-ci ainsi que des différentes portes y menant ; que cette restitution sera à soumettre à l'avis préalable de la DPC ;

Qu'aux étages, aucune démolition de mur porteur ne sera acceptée ; que les murs porteurs et conduits de cheminée devront être conservés selon leur configuration d'origine ; que les portes d'origine devront être conservées à leur emplacement ou, si ce n'est pas possible, récupérées pour être replacées ailleurs ;

Considérant que le demandeur a réalisé à la demande de la CRMS des sondages dans les faux plafonds ; qu'au R+3 des moulures au plafond en bon état ont été découvertes ; que l'architecte déduit ainsi la présence de moulures au R+1 et R+2 sous les faux-plafonds ; que le projet prévoit ainsi de conserver les plafonds avec leurs moulures au R+3 ; que cependant pour respecter les normes SIAMU et conserver les moulures, l'architecte propose de mettre au R+1 et R+2 des faux-plafond RF 60 au-dessous des plafonds moulurés existants ; que cela dissimule les beaux plafonds existants ; que cela est dommage car ce sont à ces étages-là que les moulures et les décors sont les plus sophistiqués ;

Considérant que sur les plans existants où les éléments conservés sont répertoriés, il est mentionné au R+3 dans la cuisine, que des moulures existent au plafond ; qu'elles sont conservées mais dissimulées sous de faux plafond ; que les étages au-dessus appartiennent au même logement n'engendrant pas de compartimentage pour le SIAMU ; qu'ainsi il y a lieu de les conserver et les remettre en valeur en ne mettant pas de faux-plafond ;
Que de plus, au R+1 et R+2, il n'est pas mentionné la présence de moulures sous des faux-plafond dans les cuisines existantes de fait (travée de droite en façade arrière) ; qu'il y a lieu de vérifier si il y a des moulures sous ces faux-plafond ;

Que l'Assemblée de la CRMS approuve le retour de la hauteur sous plafond des pièces du 3e étage et la remise en valeur des moulures retrouvées ; que concernant les étages R+1 et R+2, le compartimentage RF induit habituellement la mise en place de faux-plafonds et sont ici projetés ; que les moulures très probablement présentes seront donc malheureusement cachées des regards ; que cependant, la Commission note que, dans un avis du SIAMU concernant le projet de restauration d'une des maisons de ce même ensemble classé (n°19, rue Vanderschrick), les mesures de prévention suivantes sont prévues/déjà prises, à savoir « *le maintien des plafonds et planchers existants classés et du doublage résistant au feu existant sur les miroirs de plafonds : les planchers et plafonds classés seront maintenus en l'état – l'ensemble des plafonds (hors cage d'escalier et couloir de cave) a reçu un doublage résistant au feu lors des travaux conduits en 2022. Ce doublage occupe le miroir du plafond sans modifier l'aspect des moulures périphériques.* » ; que l'Assemblée, soucieuse de la valorisation de ces éléments de « petit patrimoine » dans une réaffectation, demande si ce type de mesure pourrait également être d'application dans le cas présent ;

Qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte mentionne une autre solution proposée par le SIAMU, qui est d'introduire une isolation RF entre les chevrons du plancher de l'étage du dessus afin de ne pas toucher aux plafonds moulurés ; que cette solution peut être envisagée mais qu'il est nécessaire de vérifier si sous les sols actuels (revêtements modernes) les sols d'origine sont toujours existants ; que la solution la plus adéquate sera à prendre en accord avec la DPC ;

F/ Bruxelles Environnement

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ; qu'ainsi pour faciliter l'accès au local vélos en sous-sol, il y a lieu d'installer une rampe d'accès vélo sur l'escalier entre le RDC et le sous-sol ;

Avis Favorable à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- Créer que 2 unités de logements aux étages supérieurs de ce bien avec un duplex R+1/R+2 et un triplex R+3/R+4 et R+5 ;
- Supprimer la lucarne en façade arrière ;
- Prévoir une rampe d'accès vélo dans l'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Faire un sondage dans les cuisines existantes de fait (travée de droite en façade arrière) aux étages R+1, R+2 et R+3 pour vérifier si il y a des moulures sous les faux-plafond ; nous fournir des photos ; le cas échéant les remettre en valeur ;
- Vérifier s'il y a des plafonds moulurés au rez-de-chaussée afin de trouver une solution pour le compartimentage entre le commerce et le R+1 ;
- Fournir un détail sur le raccord de l'isolation de la façade arrière avec le rez-de-chaussée ;
- Au vu de la qualité patrimoniale de la cage d'escalier au rez-de-chaussée, proposer une mesure alternative au compartimentage de l'escalier menant au sous-sol (par exemple en renforçant la résistance au feu des portes du sous-sol, détection incendie centralisée, ect...) ;



Respecter l'avis conforme de la CRMS :

- Lors de la restauration de la porte d'entrée, ne conserver qu'une seule boîte aux lettres et la restituer selon les dispositions de celle d'origine ;
- Compléter le nettoyage des sgraffites, par une restitution de leurs teintes d'origine, après validation des couleurs et des techniques par la DPC, selon les résultats de l'étude stratigraphique à réaliser ;
- Clarifier et préciser la situation et l'utilisation actuelle du rez-de-chaussée ; maintenir l'affectation commerce et régulariser les travaux réalisés sans autorisation ;
- Au rez-de-chaussée, replacer la double porte qui permettait d'accéder au commerce à son emplacement d'origine afin de retrouver la circulation d'origine ou du moins de l'évoquer ;
- Pour la cage d'escalier et des différentes portes y menant , restituer les finitions sur base des résultats de l'étude stratigraphique qui sera soumis à l'avis préalable de la DPC ;
- Aux étages, renoncer aux démolitions de tête de mur ou de mur porteur; conserver les murs porteurs, les conduits et les manteaux de cheminées selon leur configuration d'origine ; conserver les portes d'origine à leur emplacement ou, si ce n'est pas possible, les récupérer pour les replacer ailleurs dans le bâtiment ;
- Afin de conserver les plafonds moulurés, proposer au SIAMU de réaliser le compartimentage RF entre les différentes unités au moyen d'un doublage résistant au feu apposé directement sur les miroirs de plafonds, laissant apparentes les moulures périphériques. Si cette solution n'est pas acceptée, réaliser le compartimentage RF par au-dessus, au niveau du plancher ;



Point 3.

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

Rue Garibaldi 64

Demandeur / Aanvrager : CUBIX IMMO - S.P.R.L. (Monsieur David Nagel)

N° dossier : PU2023-55 / 13/AFD/1896910

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

DEROGATIONS :

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

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

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

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

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



- Construire une maison unifamiliale de 4 chambres au n°62 rue Garibaldi (à l'arrière du n°91 de la chaussée d'Alseberg) ;
- Démolir l'atelier et construire une maison unifamiliale de 4 chambres au n°64 rue Garibaldi (à l'arrière du n°93 de la chaussée d'Alseberg) ;
- Diviser la maison unifamiliale au n°91 de la chaussée d'Alseberg en un studio au 1er étage et un duplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Diviser la maison unifamiliale au n°93 de la chaussée d'Alseberg en un duplex de 2 chambres aux 1er et 2e étages et un duplex de 2 chambres aux 3e et 4e étages ;
- Aménager partiellement un logement à la place du commerce au rez-de-chaussée au n°91 chaussée d'Alseberg ;
- Modifier les dimensions de baies intérieures (porteurs) dans les bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire un escalier interne et une trémie dans les logements des bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Prolonger l'escalier vers les combles au n°93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Démolir les annexes des bâtiments n°91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire une lucarne au versant avant du bâtiment du n°93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée commercial et les châssis aux étages du n°91 chaussée d'Alseberg ;
- Modifier la vitrine commerciale au rez-de-chaussée et la porte d'entrée au n°93 de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 26/09/2023 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les 4 logements des étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) pour la chambre 1 du



duplex inférieur au n°91, que celle-ci est toutefois très légère (13,8m²) et compensée par une hauteur sous plafond et un éclairage naturel généreux ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la composition proposée est également principalement verticale et respecte en ce sens les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que les menuiseries sont



toutefois prévues en aluminium de teinte greige et présentent une expression moins travaillée (porte d'entrée et porte de garage en métal plein) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- Ne pas prévoir les locaux de rangement privatif et le local vélo des logements de la chaussée d'Alseberg en façade avant ;
- Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries du n°93 chaussée d'Alseberg et en préciser le RAL ;
- Retrouver une composition symétrique dans les divisions du châssis de la lucarne du n°93 chaussée d'Alseberg ;
- Prévoir des châssis en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine pour le n°91 chaussée d'Alseberg (allèges pleines en bois mouluré de la porte-fenêtre, double cadre des impostes, divisions des châssis de l'étage au-dessus de la corniche,...) et une teinte blanche pour le parement de la façade et ses différents composants (encadrements des fenêtres, bandeaux,...) ;
- Revoir l'expression, la matérialité et la composition des menuiseries de la façade avant des n°62 et 64 rue Garibaldi (dessin des portes, suppression de la division inférieure des châssis, matériau,...) afin de diminuer les dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Prévoir une teinte claire pour le revêtement des lucarnes et les axer sur les baies des étages inférieurs rue Garibaldi n°62 et 64 et préciser le matériau de la façade pignon du n°62 rue Garibaldi ;
- Représenter les élévations des maisons des n°62 et 64 rue Garibaldi en 2 dimensions ainsi que les maisons mitoyennes afin de mieux analyser l'intégration de l'architecture proposée dans le bâti existant et illustrer les matériaux projetés par des images de référence ;
- Prévoir les descentes d'eau dans l'épaisseur des façades sur toute leur hauteur, réduire la saillie des oriels et la prégnance des lucarnes rue Garibaldi n°62 et 64 ;
- Revoir l'expression du rez-de-chaussée rue Garibaldi n°62 et 64 vers plus de transparence et de communication avec la rue en supprimant l'accès aux voitures ;
- Rassembler les pompes à chaleur au centre du jardin de part et d'autre de la haie dans un caisson acoustique ;
- Préciser l'aménagement paysager (essences des arbres et arbustes prévus) ;
- Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Préciser l'utilisation du commerce du n°93 chaussée d'Alseberg ;
- Prévoir un accès aux citernes depuis les bâtiments de la chaussée d'Alseberg ;

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

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 10/10/2023) ;

Vu les plans modifiés datés du 01/12/2023 et déposés en date du 12/12/2023, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

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

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

- Construire une maison unifamiliale au n°62 rue Garibaldi ;
- Démolir l'atelier et construire une maison unifamiliale au n°64 rue Garibaldi (à l'arrière du n°93 de la chaussée d'Alseberg) ;
- Diviser la maison unifamiliale du n°91 en un studio au rez-de-chaussée et un duplex de deux chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Diviser la maison unifamiliale du n°93 en un duplex de deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages et en un duplex de deux chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Modifier les dimensions des baies internes aux bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire un escalier interne et une trémie dans les logements des bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Prolonger l'escalier vers les combles pour les logements du 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Démolir les annexes des bâtiments 91 et 93 de la chaussée d'Alseberg ;
- Modifier les châssis aux étages de la façade du n°91 de la chaussée d'Alseberg ;
- Construire une lucarne au versant avant du n°93 de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/03/2024 (favorable sous conditions) ;



Considérant que cette version modifiée des plans tend à répondre aux conditions émises par la commission de concertation du 26/09/2023 ;

Considérant que les plans présentent :

- La suppression des locaux de rangement privatifs et du local vélo en façade avant côté chaussée d'Alsemberg ;
- Une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries du n°93 de la chaussée d'Alsemberg ;
- Une composition symétrique pour les divisions du châssis de la lucarne du n°93 de la chaussée d'Alsemberg ;
- Des châssis en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine aux 1^{er} et 2^e étages du n°91 de la chaussée d'Alsemberg et une teinte blanche pour le parement de la façade et de ses composants ;
- L'intégration des descentes d'eau dans l'épaisseur des façades sur toute leur hauteur, la réduction de la saillie des oriels et de la prégnance des lucarnes pour les bâtiments n°62 et 64 de la rue Garibaldi ;
- Des lucarnes axées sur les baies des étages inférieurs rue Garibaldi n°62 et 64 et la précision du matériau de la façade pignon (enduit de teinte blanche) ;
- La suppression des garages et une révision de l'expression du rez-de-chaussée rue Garibaldi n°62 et 64 vers plus de transparence et de communication avec la rue ;
- L'installation des pompes à chaleurs au centre du jardin dans des caissons acoustiques ;
- La création d'un accès vers les citernes d'eau de pluie depuis les espaces communs des bâtiments de la chaussée d'Alsemberg ;
- La précision de l'utilisation du commerce du n°93 de la chaussée d'Alsemberg (horeca) ;

Considérant que les châssis au dernier étage du n°91 de la chaussée d'Alsemberg dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que l'épaisseur des montants verticaux n'est pas identique à chaque travée, que la composition de l'ensemble est toutefois symétrique ;

Considérant que les divisions des impostes ne sont pas toujours alignées aux montants inférieurs, qu'il y a lieu de revoir légèrement les alignements du côté droit ;

Considérant que l'expression des façades rue Garibaldi a été revue en supprimant la division inférieure des châssis et le sens de l'appareillage des bandeaux en briques pour offrir plus de verticalité, que la brique émaillée a été remplacée par une brique de teinte greige, que ces modifications sont bienvenues en ce qu'elles suppriment plusieurs dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le volume des lucarnes a été réduit en largeur pour une expression plus verticale, que la teinte de leur parement a été revue vers une teinte « pigmento red » plus sobre et présentant une intégration satisfaisante avec celle des tuiles rouges de la toiture ;

Considérant que les menuiseries des façades sont maintenues en aluminium de teinte grège en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ce matériau permet toutefois d'obtenir des profilés plus fins pour les oriels et que les châssis présentent, suite à la suppression de la division horizontale, une intégration satisfaisante ;

Considérant que les garde-corps induisent une dérogation à l'article 25 du même règlement en ce que leur matérialité en verre ne s'inspire d'aucune caractéristique environnante, que ce matériau permet toutefois une lecture simplifiée et épurée des oriels ;

Considérant également que l'expression minimaliste des portes d'entrée en aluminium plein, bien que dérogeant aux articles 15 et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'intègre de façon discrète et satisfaisante à l'architecture proposée pour la façade et au bâtiment mitoyen de gauche ;

Considérant que l'expression de la façade au rez-de-chaussée de ces bâtiments a été revue suite à la suppression des garages, que la nouvelle configuration des baies et la composition des châssis présentent une intégration harmonieuse, qu'il y aurait toutefois lieu de supprimer les garde-corps, ceux-ci n'étant pas nécessaire ;

Considérant que la mise en place d'un espace pour les vélos et pour le vestiaire dans les pièces avant du rez-de-chaussée permet de conserver l'intimité des logements tout en maintenant une interaction avec la rue ;

Considérant que l'aménagement paysager proposé pour les jardins est qualitatif en ce qu'il offre une majorité de surface de pleine terre améliorant la gestion des eaux pluviales de la parcelle, que la végétation projetée rencontre la volonté communale et régionale relative l'embellissement des intérieurs d'îlot et à la stimulation de la biodiversité ;

Considérant que bien que les gaines techniques de bâtiments soient présentes en plan, les indications relatives aux chaudières et leurs évacuations restent imprécises et qu'il convient de respecter strictement l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;



Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée du n°93 de la chaussée d'Alseberg vers un restaurant ne prévoit pas de placement d'une hotte non domestique, qu'il est donc supposé que la restauration ne nécessite pas la préparation de denrées chaudes génératrices de nuisances olfactives ;

Considérant que le cas échéant, le placement d'une hotte non-domestique devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ultérieur ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser l'horeca projeté (type de restauration, horaires, capacité,...) ;

Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau, qu'un système de noues au niveau des haies mitoyennes serait bienvenu ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet ;

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

- Revoir la composition des châssis du dernier étage du n°93 de la chaussée d'Alseberg (alignement des divisions de l'imposte aux montants inférieurs,...) ;
- Supprimer les garde-corps des baies du rez-de-chaussée de la rue Garibaldi ;
- Respecter strictement l'article 62 du Règlement Communal pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Préciser le type d'horeca projeté au rez-de-chaussée du n°93 de la chaussée d'Alseberg (type de restauration, horaires, capacité,...) ;
- Prévoir des noues intégrant les haies mitoyennes en concertation avec le facilitateur eau et supprimer les bassins d'orage en conséquence ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et note explicative précisant l'horeca projeté du n°93 de la chaussée d'Alseberg).

Les dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 15, 16, 19, 22 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-322** : modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer un escalier de secours le long de la façade du bâtiment arrière / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een brandtrap langs de gevel van het achtergebouw

Rue Dethy 56

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Renaud T'Kint de Roodenbeke

N° dossier : PU2021-322 / 13/AFD/1823898

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

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

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

Considérant que le bien est repris 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 commerce au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant et maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à exhausser le bâtiment avant de 2 étages, modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/02/2023 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/01/2023 (défavorable) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle située à l'angle d'un îlot fortement construit et d'autre part par l'existence d'un bâtiment en fond de parcelle se développant sur 5 étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, que le changement de destination en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée n'est possible que parce qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée du bâtiment avant sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant que cette annexe est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots, qu'elle engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I au Règlement régional d'urbanisme (profondeur dépassant les $\frac{3}{4}$ du terrain et de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut), que celle-ci enclave un intérieur d'îlot déjà fortement bâti et porte atteinte à sa perméabilité et à ses qualités végétales, que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable, qu'il convient donc de la démolir et de végétaliser cet espace de cour qui présente une dérogation à l'article 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant de plus que la situation du rez-de-chaussée (quasiment de plain-pied avec la voirie, présentant une ancienne devanture commerciale, accès direct depuis la rue, ...) est peu propice à la viabilité d'un logement indépendant, que cette situation n'est pas optimale pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles et qu'elle nécessite d'importantes modifications de façade ;

Considérant que la porte du commerce est condamnée, qu'une nouvelle baie est créée, que le soubassement en pierre bleue est prolongé et qu'un nouveau bossage à refend sur enduit est posé ;

*Considérant que la chambre est aménagée dans cette pièce en façade avant, que le séjour aménagé dans l'annexe infractionnelle présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés ;
Considérant que la cuisine et la salle à manger sont aménagées dans la pièce centrale, que ce cloisonnement grève les espaces et obture l'espace traversant et que ce logement n'est donc pas acceptable en l'état ;*

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale aux étages, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que toutefois le projet de division implique des modifications volumétriques importantes dès lors que le bâtiment est rehaussé de 2 étages et que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant qu'un 2e logement d'une chambre est aménagé au 1er étage, que la cuisine installée dans la pièce latérale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle ne fait que 5,54m² sans être ouverte sur le séjour ;

Considérant qu'un duplex est aménagé aux 2e et 3e étages, que les pièces de vie prennent place au 2e étage et qu'elles ne répondent pas aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), que la salle à manger ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant et présente donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel), et que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) dès lors qu'il mesure moins de 60cm de large ;

Considérant qu'un escalier privatif est aménagé dans la pièce arrière, qu'il dessert 2 chambres, une salle de bain et un WC aménagés au 3e étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve (rehausse), que les chambres présentent tout de même une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant enfin que la cage d'escalier commune est privatisée au 4e étage au profit d'un duplex de 2 chambres aménagé du 4e étage aux combles, que les pièces de vie et la chambre arrière dans les combles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et les WC présentent une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant que la rehausse du bâtiment avant est conçue dans l'optique de reproduire à l'identique la façade existante en respectant le vocabulaire et le rythme de la façade, qu'aucune articulation particulière n'est prévue pour marquer la différence entre la construction neuve et ancienne ;

Considérant que le sous-sol ne présente que 3 caves sans local commun ni local compteurs renseignés, que la division ne peut être acceptée sans espace de rangement privatif pour chaque logement ;

Considérant, en conclusion, que cette augmentation volumétrique ne pourrait se justifier que par l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et non par l'augmentation de la densité des logements, que l'extension et la rehausse projetées sont très problématiques en terme d'impact sur le voisinage (enclavement, perte de dégagement visuel et d'ensoleillement, perte d'intimité) et induisent une saturation de l'îlot ;

Considérant que des studios sont aménagés à chaque étage du bâtiment arrière, qu'ils présentent tous une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la superficie de ces espaces indifférenciés est inférieure au 22m² imposés ;

Considérant que certains présentent également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

Considérant accessoirement que des balcons et une échelle de secours sont apposés à la façade avant de ce bâtiment en fond de parcelle, que ceux-ci ne répondent pas aux impositions du SIAMU ;

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

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

Considérant finalement que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande et qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de rencontrer à tout le moins les impératifs de sécurité de ce dernier ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 04/09/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer un escalier de secours le long de la façade du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale dans le bâtiment avant en 4 unités de logement et plus précisément :

- Aménager 1 studio au rez-de-chaussée ;
- Aménager 1 logement 1 chambre par étage du 1^{er} étage au 3^{ème} étage ;
- Supprimer le volume existant de droit et le volume infractionnel au rez-de-chaussée et aménager un jardin privatif ;
- Créer une baie d'accès au jardin privatif pour le studio du rez-de-chaussée ;
- Remplacer les 2 portes d'entrée du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à diviser la maison unifamiliale dans le bâtiment arrière en 4 unités de logement et plus précisément :

- Aménager 1 studio par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;
- Aménager 1 duplex 1 chambre au 3^{ème} étage ;
- Placer un escalier de secours le long de la façade ;

Considérant que la demande vise également proposer des aménagements pour l'espace extérieur intermédiaire et commun et plus précisément :

- Aménager un espace extérieur pour entreposer les vélos ;
- Créer des zones perméables et végétalisées ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle située à l'angle d'un îlot fortement construit et d'autre part par l'existence d'un bâtiment en fond de parcelle se développant sur 5 niveaux ;

Considérant que la nouvelle version du projet vise toujours à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, que le changement de destination en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant qu'il est prévu de limiter les interventions au niveau de la volumétrie, que l'annexe infractionnelle et dérogoire du rez-de-chaussée est démolie et que le gabarit existant de droit du bâtiment avant n'est plus rehaussé ;

Considérant qu'il est également prévu que rétablir une zone perméable et une zone végétalisée afin résoudre le souci d'imperméabilité de la parcelle et que cette intervention est la bienvenue ;

Considérant qu'un jardin cloisonné privatif est délimité pour le studio du rez-de-chaussée du bâtiment avant et qu'il serait intéressant de préciser l'aménagement paysager de cette zone de cour et jardin commune ;

Considérant toutefois que la division des maisons unifamiliales dans le bâtiment avant et arrière est maintenue et que ces travaux densifient toujours excessivement la parcelle et ne rencontrent pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles, 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) ;

1. Bâtiment avant

Considérant que, dans le bâtiment avant, un studio est aménagé en lieu et place de l'ancien rez-de-chaussée commercial et qu'un logement 1 chambre prend place à chaque niveau du 1^{er} étage au 3^{ème} étage ;

Considérant que le sous-sol ne présente que 3 caves sans local commun ni local compteurs renseignés, que la division ne peut être acceptée sans espace de rangement privatif pour chaque logement ;

Considérant de plus que les logements proposés sont peu qualitatifs dès lors que la configuration de ces derniers entraîne à nouveau de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (articles 3, 8 et 10) ;

Considérant que la devanture commerciale est maintenue bien que le commerce soit supprimé au profit de la création d'un studio, que cette situation (logement de plain-pied avec la voirie, présentant une ancienne devanture commerciale, accès direct depuis la rue...) est peu propice à la viabilité d'un logement indépendant et que cette situation n'est pas optimale pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles ;

Considérant que la porte d'entrée de l'ancien commerce a été condamnée en situation de fait, qu'une nouvelle porte est rétablie pour distribuer directement le studio du rez-de-chaussée, que le dessin de la menuiserie est peu précis mais ne semble pas respecter les caractéristiques d'origine de la façade, qu'il en est de même pour la porte d'entrée principale ;

2. Bâtiment arrière

Considérant que, dans le bâtiment arrière, 3 studios sont aménagés au rez-de-chaussée, entresol et 1^{er} étage et qu'un duplex 1 chambre s'étend du 2^{ème} au 3^{ème} étage, qu'aucun d'entre eux n'est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'ils présentent tous une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la superficie des espaces différenciés est inférieure au 22m² imposés et celle du duplex supérieur aux 28m² ;

Considérant que certains présentent également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

Considérant que le projet prévoit de placer un escalier de secours en façade avant du bâtiment arrière, que ce dernier est dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il est construit au-delà des 3/4 de la parcelle et qu'il dépasse les constructions voisines ;



Considérant que ce dispositif est indispensable en cas de division dès lors qu'il permet d'évacuer les différents logements aménagés, qu'il s'agit toutefois d'une construction très importante dans l'intérieur de l'îlot densifiant encore d'avantage la parcelle et induisant des potentielles nuisances sonores et visuelles vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Considérant que les remarques principales de la commission de concertation précédente restent d'actualité, que les nombreuses dérogations témoignent de la mauvaise habitabilité des logements, que ceux-ci présentent également une promiscuité importante avec les autres bâtiments de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que sur les 8 unités proposées, aucune ne possède plus d'une chambre, qu'il y a lieu de revoir l'ensemble du projet en réduisant le nombre d'unités et en prévoyant une mixité de typologie des logements dont une majorité de logements de plusieurs chambres ;

Considérant que les châssis visibles en situation de fait semblent être d'origine, qu'il n'est pas précisé s'il est prévu de les remplacer mais que la représentation de ces derniers est erronée (pas de double cadres) ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-235** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et ajouter 2 lucarnes / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en twee dakkapellen toevoegen

Rue de l'Eglise Saint-Gilles 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Faiza Belhaj

N° dossier : PU2023-235 / 13/AFD/1924326

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du monument « Eglise Saint-Gilles »

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

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

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

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))

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.8 (WC)

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans le périmètre de protection du bien « Eglise Saint-Gilles », Parvis de Saint-Gilles ;

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 : rez-de-chaussée commercial, dépôt de fleurs lié au rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment arrière, 1 logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et ajouter 2 lucarnes et plus précisément :

- Changer la destination du rez-de-chaussée commercial et y aménager un logement 2 chambres ;
- Aménager un studio au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant avant ;
- Créer un escalier entre le 2^{ème} étage et le 3^{ème} étage ;
- Créer un passage couvert depuis le rez-de-chaussée vers l'annexe arrière ;
- Aménager une terrasse au 3^{ème} étage ;
- Rehausser le mur mitoyen ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites à ce jour ;

Considérant que la situation existante de fait du bien voisin (n°10) est en situation infractionnelle concernant l'aménagement des annexes arrière, que cette situation ne peut faire l'objet d'un profil mitoyen de référence pour la présente demande dès lors que la situation légale de droit est une zone de cours et jardins ;

Considérant qu'un volume d'une largeur totale de 1,60m reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière existait en 1937, que celui-ci a été démoli et reconstruit sur une largeur plus importante (2,60m) suite au permis d'urbanisme de 1939 ;

Considérant que le volume de liaison de 1939 existe toujours en situation existante de fait, qu'il est prévu de le démolir et de reconstruire un volume de 2,35m pour offrir un peu plus d'ampleur à la cour ;

Considérant que cette construction reste importante et induit des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus qu'une autre construction nécessitant une rehausse du mur mitoyen de gauche est projetée en annexe du bâtiment avant, que l'espace de cour résultant de ces transformations est résiduel et peu qualitatif, que ces modifications contreviennent à la volonté régionale de dédensification des intérieurs d'îlot afin d'y renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé sur l'ensemble du rez-de-chaussée, que la réduction au maximum du volume de liaison entre les 2 bâtiments nécessiterait de déplacer les pièces d'eau dans le bâtiment arrière, que l'aménagement de 2 chambres n'y serait plus envisageable ;

Considérant que la chambre 1 présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait de s'y conformer ;

Considérant que le local WC du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un sas vers les pièces de vie habitables, que cette configuration déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et n'est pas acceptable ;

Considérant que le 2^{ème} logement prend place au 1^{er} étage sous la forme d'un espace indifférencié ;

Considérant que l'aménagement de ce studio déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite le cloisonnement de la pièce avant au détriment de ses qualités spatiales afin d'y aménager une salle de bain ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et 1^{er} étage permettrait de réduire le volume de liaison du rez-de-chaussée afin de retrouver un jardin plus qualitatif et la création d'un logement de plusieurs chambres disposant de pièces de vie généreuses ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive pour le volume de liaison entre les 2 bâtiments est bienvenu, que le retour à 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins permettrait toutefois une amélioration plus significative de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour l'accès au troisième logement au niveau du palier du 2^{ème} étage ;

Considérant que la création de ce duplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant avec paliers distribue le séjour dans les combles, que ce dernier n'obture pas l'espace traversant et respecte la configuration d'origine des pièces ;



Considérant toutefois que le palier de la nouvelle cage d'escalier ne présente pas une échappée suffisante et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les chambres se situant au 2^{ème} étage présentent une dérogation à l'article 10 (surface éclairante), que la dérogation est toutefois faible et inhérente à la configuration des baies d'origine, que celle-ci est compensée par des surfaces et des hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant que deux lucarnes sont prévues en versant avant et arrière, que celles-ci présentent une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permettent d'augmenter sensiblement l'éclairage et le dégagement visuel du séjour aménagé sous combles ;

Considérant toutefois l'expression massive de la lucarne en versant avant de par son revêtement en enduit clair ne s'apparentant pas à un matériau de toiture, de par le retour du crépi sous le châssis et de de par sa volumétrie disproportionnée par rapport à la hauteur de la façade, qu'il y aurait lieu de la réduire significativement ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de la déplacer en l'axant sur les deux travées de gauche de la façade afin d'en respecter la composition ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le volume de la toiture, que la présence d'un espace extérieur est bienvenue pour un logement de 2 chambres ;

Considérant que, bien que ses garde-corps induisent une légère dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et sa configuration enclavée permettent de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées aux modifications de volume et à l'ouverture de baies supplémentaires permettant d'améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit sur de nombreux points (cintrage des baies, division et proportion des châssis, ...), que ces modifications n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis préalable et qu'elles ne respectent pas les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée projetés sont en PVC de ton gris et dénaturent l'expression architecturale de la façade, qu'il y aurait lieu de retrouver les caractéristiques des menuiseries d'origine et de préciser le RAL exact de la teinte grise ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée sans respect des caractéristiques d'origine, que cette modification appauvrit l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des faux-plafonds ont été placés dans les pièces avant, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si les plafonds moulurés d'origine sont encore présents et de revoir les cloisonnements, le cas échéant ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet tend à densifier démesurément l'immeuble et 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 à condition de :

- **N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble en réduisant au maximum le volume de liaison entre les bâtiments avant et arrière (déplacement des pièces d'eau) ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cage d'escalier menant aux combles ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;**
- **Réduire significativement la volumétrie de la lucarne en versant avant et l'axer sur les deux travées de gauche de la façade ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis et de la porte d'entrée d'origine (double cadre des impostes, matériau et relief, ...) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant et en préciser le RAL ;**
- **Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si les plafonds moulurés d'origine sont encore présents dans les pièces avant, les maintenir apparents et revoir les aménagements, le cas échéant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**



- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture du volume de liaison et 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-245** : modifier les façades et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif) / het wijzigen van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (wijzigingsvergunning)

Rue Garibaldi 85

Demandeur / Aanvrager : Madame Christine Ayoub et Monsieur Geoffroy De Ligne

N° dossier : PU2023-245 / 13/AFD/1925788

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de 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 communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Report d'avis dans l'attente d'une proposition de façade levant les objections évoquées en séance



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-46** : intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs / het integreren van een deel van het achterbalkon in de woning op de links van de 3de verdieping en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen

Rue de Bosnie 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Gilles - Catherine de Liedekerke - Ghysel
N° dossier : PU2023-46 / 13/AFD/1895527

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. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 8 unités de logement ;

Considérant que la demande initialement introduite visait intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 30/05/2023 libellé comme suit :

(...)

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/5/2023 (favorable conditionnel) ;

Considérant que la suppression de la 2e chambre par la démolition de la cloison centrale n'induit pas de dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la fermeture du balcon arrière, bien que n'induisant aucun impact sur les propriétés mitoyennes par sa configuration enclavée entre deux annexes et en retrait de ces dernières, réduit de manière significative l'éclairage naturel du séjour situé dans la pièce centrale et induit une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant en effet que son éclairage n'est plus possible que par la baie de la cuisine, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'éclairage en second jour du séjour par un oculus opaque donnant dans la salle de bain, ne disposant elle-même que d'un bandeau de fenêtre en hauteur, est très insuffisant et peu qualitatif ;



Considérant qu'au vu des superficies disponibles et des possibilités spatiales du logement d'autres aménagements étaient possibles, que la configuration de l'appartement de droite octroyée par le permis d'urbanisme PU2012-126 permettait de préserver l'éclairage du séjour en façade arrière et qu'au vu de la superficie très généreuse de la chambre avant, l'aménagement d'une salle de bain y est également possible ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière se fait en façade arrière et déroge 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 en conclusion de ce qui précède que la fermeture du balcon par l'aménagement d'une salle de bain ne va pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant et qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements projetés vers plus de qualité ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 25/10/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Intégrer une partie du balcon au logement pour aménager une salle de bain
- Créer un volume d'accès à la salle de bain
- Placer une cloison dans la pièce avant pour créer 2 chambres
- Condamner la baie donnant sur la cage d'escalier commune
- Agrandir la baie entre le séjour et la terrasse

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le volume existant infractionnel enclave et obture les ouvertures en façade arrière, qu'il prive ainsi l'espace de séjour aménagé dans la pièce centrale d'un éclairage naturel direct, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux et que cette nouvelle version de projet prévoit de démolir ce volume existant ;

Considérant qu'en situation de droit, la seule pièce d'eau visible en plan consiste en un WC sur la terrasse, qu'aucun permis n'a été introduit depuis pour ce logement bien que cette configuration ne réponde plus à la manière d'habiter actuelle ;

Considérant qu'il est logique de prévoir l'aménagement d'une salle de bain pour ce logement, que les surfaces disponibles sont généreuses ;

Considérant que le projet prévoit de rétablir une seconde chambre en façade avant conformément à la dernière situation de droit, que la pièce avant du logement est cloisonnée afin de créer 2 chambres, que le reportage photographique démontre la non-continuité des moulures dans la pièce et que le rétablissement d'une cloison ne devrait donc pas porter atteinte aux décors ;

Considérant que la 2^{ème} chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est minime, qu'elle est induite par la configuration des baies d'origine et qu'elle est acceptable ;

Considérant qu'en l'absence de surface disponible dans le volume existant dès lors que la salle de bain ne peut être aménagée dans les pièces avant, le projet prévoit donc de reconstruire un volume sur la terrasse pour y aménager une salle de bain, que l'emprise de ce dernier est réduite et qu'il prend place sur l'extrémité droite de la terrasse ;

Considérant qu'un volume de liaison vitré est créé, que cette proposition solutionne le déficit d'éclairage du séjour, permet de retrouver des vues vers l'intérieur d'îlot et d'accéder à la terrasse via les espaces de jour ;

Considérant de plus que la baie latérale de l'annexe ou prend place la cuisine est agrandie afin d'améliorer d'avantage les vues et la luminosité ;

Considérant que cette intervention permet de rétablir un logement de plusieurs chambres et de rencontrer ainsi 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 de plus que la fermeture partielle du balcon n'induit aucun impact sur les propriétés mitoyennes par sa configuration enclavée entre deux annexes ;

Considérant accessoirement que le type d'isolation n'est pas précisé sur les plans, que l'épaisseur des parois représentée ne semble pas en suffisante, qu'il y a lieu de préciser les interventions afin de s'assurer du respect des exigences PEB ;



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

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Prévoir des épaisseurs de murs répondant aux normes actuelles de la PEB pour les façades de l'annexe projetée ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-243** : agrandir le balcon sur la façade principale et aménager une terrasse arrière au 2^e étage / het vergroten van het balkon aan de voorgevel en het aanleggen van een terras aan de achtergevel, op de tweede verdieping

Rue Jean Robie 73

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Simon Outers

N° dossier : PU2023-243 / 13/AFD/1925397

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 : /

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

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

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir le balcon sur la façade principale et aménager une terrasse arrière au 2^e étage ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Considérant la profondeur très faible et peu praticable du balcon en façade avant, que son agrandissement en profondeur en s'alignant à celui du 1^{er} étage vise à en permettre un usage plus aisé ;

Considérant toutefois la difficulté d'adapter la balustrade d'origine, qu'il est également nécessaire de refaire les consoles et la plateforme en pierre bleue ;

Considérant que ces modifications sont peu aisées et modifient la composition et le rythme de la façade, que de telles interventions sont peu justifiées pour une surface si restreinte ;

Considérant que l'implantation de la terrasse en façade arrière enclavée entre des murs mitoyens de grande hauteur et son emprise restreinte permettent de limiter sensiblement son impact sur l'intérieur de l'îlot ;



Considérant que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur situé au sud ;

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

- **Ne pas agrandir le balcon en façade avant**



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-177** : changer la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial afin d'y aménager un logement indépendant avec modification du volume construit / het wijzigen van de bestemming van het achterste gedeelte van de commerciële begane grond om een woning te creëren met wijziging van het volume

Chaussée d'Alseberg 120

Demandeur / Aanvrager : EVALOU Properties - S.R.L. (monsieur Gaetano Capizzi)

N° dossier : PU2023-177 / 13/AFD/1912440

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial afin d'y aménager un logement indépendant avec modification du volume construit ;

Considérant l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant que le remplacement des menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée conformément aux caractéristiques d'origine permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant la situation du bien en liseré de noyau commercial, que l'aménagement d'un logement en partie arrière prive le commerce d'une superficie non négligeable ;

Considérant que l'aménagement du logement nécessite la création d'un patio afin de lui offrir des vues et un éclairage naturel conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le dégagement visuel des pièces de vie reste très restreint et peu qualitatif ;

Considérant également la faible distance entre le séjour aménagé en partie arrière et le logement du 1er étage (3,63m) induisant des nuisances visuelles ;



Considérant que l'aménagement d'un logement de 1 chambre mono-orienté au détriment du commerce n'est pas acceptable sur le principe, que l'immeuble est déjà composé de 3 logements de petite taille aux étages, que l'ajout d'un logement supplémentaire densifie démesurément son occupation et ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que l'absence de sas entre le WC et la cuisine déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-171** : aménager un studio dans les mansardes de l'immeuble avec travaux structurels / het inrichten van een studio in de zolder van het gebouw met structurele werken
Rue de Moscou 44

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Jean-Paul et Ariane Wouters-Kröffges
 N° dossier : PU2023-171 / 13/AFD/1910988

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 :
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à aménager un studio dans les mansardes de l'immeuble avec travaux structurels, prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, modifier le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée à l'entresol arrière ;
- Aménager un studio au 4^e étage avec grenier ;
- Modifier la cage d'escalier principale (commune) ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès au grenier ;
- Elargir des baies en façade arrière ;
- Créer une lucarne en façade avant ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Modifier la teinte de la porte d'entrée et de la porte du garage ;



- Aménager une terrasse en caillebotis à l'arrière du bel étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation légale le bâtiment compte quatre logements de taille réduite ;

Considérant que la demande vise à ajouter un 5^e logement de petite taille de type studio au 4^e étage, que cette modification ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants et aux typologies variées offrant de la mixité au sein de l'immeuble ;

Considérant que l'ajout de ce studio ne permet pas d'améliorer la qualité des logements déjà existants et vient densifier davantage l'occupation de l'immeuble (10 occupants potentiels) ;

Considérant que sa création nécessite la construction de deux lucarnes, que cela engendre des modifications de volume conséquentes pour un immeuble au gabarit déjà imposant et construit sur la quasi-totalité de la parcelle ;

Considérant accessoirement que l'absence de représentation des profils mitoyens dans la coupe tend à minimiser l'impact de ces volumes additionnels par rapport à leur environnement construit immédiat ;

Considérant qu'il est prévu de placer un escalier menant à une pièce de rangement sous combles, que cet espace doit rester strictement inhabitable, celui-ci ne présentant pas une habitabilité satisfaisante pour une pièce de vie ;

Considérant que le studio proposé présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par son éclairage naturel insuffisant au sein des espaces de séjour, que la dérogation n'est pas compensée par des qualités d'habitabilité autres (hauteur sous plafond et superficie réduites) ;

Considérant que la prolongation du logement de l'étage inférieur au 4^e étage permettrait d'en améliorer la spatialité et l'habitabilité et d'offrir plus de mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble ;

Considérant que les logements aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages présentent également une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairage naturel, que la dérogation est toutefois acceptable au vu des hauteurs sous plafond généreuses et du fait que le caractère traversant des pièces est conservé ;

Considérant que la demande vise également à étendre le logement du rez-de-chaussée à l'entresol pour y aménager une chambre à coucher, que cette modification est envisageable dès lors qu'elle tend à améliorer l'habitabilité du logement existant en lui permettant de bénéficier de l'accès à la cour ;

Considérant également que l'immeuble dispose d'un étage inférieur, que cette privatisation ne prive dès lors pas les logements d'espaces de rangement ;

Considérant que l'élargissement de la baie en façade arrière permet d'améliorer l'éclairage naturel du séjour et est bienvenu ;

Considérant que la plateforme prévue comme terrasse à l'arrière au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional sur les bâtisses en ce qu'elle se construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que celle-ci ajoute une construction supplémentaire à une zone de cours et jardin déjà très restreinte et enclave la chambre de l'entresol ;

Considérant de plus que la chambre à coucher projetée à l'entresol déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son manque d'éclairage naturel, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant que l'escalier d'accès vers cette chambre au rez-de-jardin présente une incohérence entre sa partie supérieure et inférieure en ce que sa largeur diffère ;

Considérant que le dessin du logement tend à simplifier le plan au niveau de l'accès vers cette chambre depuis le rez-de-chaussée et qu'il convient de représenter la projection sur le séjour du palier de l'escalier commun et la volée menant au 1^{er} étage ;

Considérant en effet que cette simplification de la représentation se fait également en coupe et que cela ne permet pas d'évaluer avec précision la hauteur sous plafond dans cette partie de la pièce de séjour pouvant présenter une éventuelle dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une erreur de dessin est aussi présente dans la situation projetée de la façade arrière en ce que deux baies différentes se superposent à l'arrière du bel étage ;



Considérant que la façade projetée mentionne l'absence de modifications mais que le reportage photographique fourni laisse apparaître le remplacement des châssis pour des menuiseries en pvc, que cette modification ainsi que l'absence de cintrage portent atteinte à l'expression de la façade ;

Considérant que la teinte grise prévue pour les portes au rez-de-chaussée (accès et garage) présente une intégration sobre et est acceptable ;

Considérant que le reportage photographique fourni laisse apercevoir le placement de 5 boîtes aux lettres au niveau du soubassement, que ces dernières altèrent l'expression de la façade et l'appauvrissent et qu'une meilleure alternative serait leur intégration dans la menuiserie de la porte ;

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 qu'au vu des différents points précités, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-178** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en het aanleggen van een tuin
Rue Félix Delhasse 29

Demandeur / Aanvrager : Madame Nadine Willems
 N° dossier : PU2022-178 / 13/AFD/1847989

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.3 (normes minimales de superficie)
 art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
 art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Quartier de l'Hôtel de ville

art. 15 (Généralités)
 art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
 art. 21 (Soupiraux)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 unités de logement ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 30/05/2023 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé (parcelle peu profonde située à proximité de l'angle avec l'avenue de la Jonction), que l'îlot dans lequel il s'inscrit possède des dimensions réduites et qu'il existe donc une proximité importante entre le bien concerné par la demande et les immeubles avoisinants ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et de revoir l'aménagement du logement au 1er étage, que la révision de la répartition de ces logements implique d'importants travaux structurels ;

Considérant que la dernière situation urbanistique légale fait mention de caves, d'une cuisine et d'une salle de déjeuner au sous-sol, que ces espaces de service étaient visiblement indépendants des logements aux étages, qu'il apparaît pourtant que l'entrée de service à droite de l'entrée a été supprimée et que l'unique accès au sous-sol se fait via la cage d'escalier principale et commune ;

Considérant que les portes latérales du rez-de-chaussée sont condamnées et que l'entrée de ce logement est prévue au niveau de l'annexe (travée de gauche), qu'un hall d'entrée est créé dans cette dernière (vestiaire et sanitaire) ;

Considérant qu'un bureau est aménagé derrière ce hall d'entrée, qu'il présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,45m<2,50m), qu'il s'agit cependant d'un espace de vie secondaire, qu'il bénéficie d'un éclairage naturel important et que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la cuisine prend place dans la pièce avant du rez-de-chaussée et la salle à manger dans la pièce centrale, que ces deux pièces de vie sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'une importante trémie est prévue en façade arrière (travée de droite) pour connecter le sous-sol et le rez-de-chaussée et créer ainsi une circulation secondaire privée, qu'elle prend la forme d'une double hauteur ;

Considérant que le salon se trouve au niveau inférieur en façade arrière et qu'il bénéficie donc de l'accès à l'espace de cour et jardin ;

Considérant en effet que pour garantir la viabilité du logement, l'ensemble du jardin est excavé pour s'aligner au niveau de la cour anglaise et des pièces en sous-sol, que ces travaux permettent de donner accès à un espace extérieur bienvenu et plus facilement exploitable qu'en situation de fait ;

Considérant que cet espace présente une dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que cette zone n'est pas plantée sur 50% de sa surface (zone gazonnée et terrasse), que toutefois son positionnement dans l'îlot n'est pas propice à sa végétalisation, que le maintien d'une zone de pleine terre est suffisant ;

Considérant que la révision de l'aménagement de l'espace de cour entraîne la suppression de la citerne visible sur les plans de situation de droit (PU 1910), que ces travaux peuvent être préjudiciables en terme de gestion des eaux pluviales et qu'il y a lieu d'en rétablir une ;

Considérant que la façade arrière est ouverte sur sa quasi-totalité, que ces travaux permettent d'améliorer l'habitabilité du nouveau logement en terme d'éclairage, que toutefois cette ouverture pourrait entraîner une perte d'intimité pour les habitants ;

Considérant que la pièce centrale du sous-sol accueille des espaces techniques tels que la salle de douche, un dressing et un WC dérogatoire à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de double sas entre ce dernier et le salon ;

Considérant que cette pièce centrale dessert l'unique chambre aménagée dans la pièce avant, que cette dernière présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage nature) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que ces espaces en sous-sol s'approchent des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant globalement que l'aménagement du logement inférieur participe à une privatisation importante du sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par la cage d'escalier commune et qu'il est prévu d'entreposer les vélos le long de l'escalier, que la configuration proposée ne rencontre pas le bon aménagement des lieux dès lors que les logements ne bénéficient pas d'espaces de rangements ;

Considérant que le projet prévoit de revoir l'accès à l'annexe pour le logement du 1er étage, que la répartition des pièces a été revue par rapport à la situation de droit, que la chambre est désormais aménagée en façade arrière et



que le projet prévoit d'ouvrir une baie afin de garantir un accès aux pièces d'eau dans l'annexe sans passer par la chambre ;

Considérant toutefois que l'espace de nuit, désormais tourné vers l'intérieur d'îlot, ne dispose pas d'une superficie suffisante pour y aménager une chambre principale répondant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (9,10m² au lieu de 14m²) ;

Considérant cependant que la chambre est largement ouverte sur le séjour, offrant un bel espace traversant se rapprochant d'une configuration de studio ;

Considérant que les pièces de vie telles que la cuisine et la salle à manger sont aménagées dans la pièce avant et le séjour dans la pièce centrale, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,55m) ;

Considérant que la suppression de la grille en fer forgé au niveau de la baie du soubassement engendre une dérogation à l'article 21 (sopiraux) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il convient de maintenir tous les éléments patrimonielement intéressants et de maintenir des châssis qui respectent strictement les caractéristiques d'origine du bien (bois blanc mouluré, doubles cadres, coussinets, ...) ;

Considérant que la note explicative fait mention de la restauration des sgraffites, que cette intervention est bienvenue sur le principe mais doit être accompagnée d'informations techniques complémentaires sur les restaurations ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'hormis la restauration des sgraffites et le remplacement du vitrage dans les châssis existants, il n'y a aucune intervention en façade avant ;

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

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

- Revoir les aménagements intérieurs du logement inférieur afin de limiter la privatisation du sous-sol
- Ne pas aménager la chambre dans la pièce avant du sous-sol et y prévoir le local de rangement commun (vélo/poussette) ;
- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant et maintenir la grille du soubassement
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Fournir des informations techniques supplémentaires quant à la restauration des sgraffites

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).

La dérogation aux articles 13 du Titre I et 3,4, 8 et 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 21/09/2023, 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 répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin et plus précisément :

- Supprimer les caves et les espaces de service au sous-sol pour y aménager une chambre et un salon
- Modifier la répartition des pièces
- Ouvrir des baies intérieures
- Ouvrir la façade arrière
- Créer des escaliers secondaires privés
- Démolir la citerne et en rétablir une nouvelle
- Terrasser le jardin au niveau du sous-sol
- Aménager une terrasse au rez-de-jardin
- Remplacer la menuiserie du sopirail

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2023 (favorable sous conditions) ;

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



Considérant en effet que le projet prévoit toujours d'aménager la chambre dans la pièce avant du sous-sol et qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le sous-sol était déjà entièrement dédié au logement inférieur en situation de droit (salle de petit déjeuner, cuisine, laverie), que ces locaux de service ne nécessitaient toutefois pas l'éclairage et l'intimité d'une chambre ;

Considérant également que le bien se situe en zone d'aléa faible à moyen pour les inondations, que le rétablissement d'une citerne de récupération des eaux pluviales permet de limiter les risques d'inondations mais qu'il y a lieu de limiter fortement l'aménagement de pièces de vie au sous-sol ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local accessoire au logement (dressing, rangement,..) dans la pièce avant du sous-sol et de revoir les aménagements du logement en conformité au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative qui accompagne ce projet modifié mentionne des informations techniques supplémentaires quant à la restauration des sgraffites, que ces informations sont satisfaisantes, qu'il y a toutefois lieu de prendre toutes les précautions afin de réaliser la restauration des sgraffites dans les règles de l'art en faisant appel à une entreprise spécialisée ;

Considérant que la note explicative précise que les châssis en façade avant ne seront pas remplacés, qu'ils seront simplement nettoyés, que l'élévation de la façade fournie ne correspond pas à la situation de fait ;

Considérant que les menuiseries de la porte d'entrée et de la porte fenêtre du bel étage en situation de fait sont probablement d'origine, qu'il apparaît cependant que le châssis du soupirail a été remplacé par des châssis en PVC, que ce dernier présente donc des dérogations aux articles 15 (généralités), 19 (fenêtres et portes fenêtres) et 21 (soupirail) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, qu'il y a lieu de rétablir un châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc moulurés) et rectifier le dessin pour les châssis d'origine ;

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

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

- **Ne pas aménager de local habitable dans la pièce avant du sous-sol et aménager le reste du logement conformément au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Restaurer les sgraffites dans les règles de l'art en faisant appel à une entreprise spécialisée ;**
- **Rétablir un châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc mouluré) pour le châssis des caves et rectifier le dessin pour les châssis d'origine ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II pour le wc au sous-sol (sas) ;**

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).

La dérogation aux articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-26** : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken

Avenue du Parc 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Michiels

N° dossier : PU2024-26 / 13/AFD/1931899

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 3 logements à front de rue et immeuble de 2 logements à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme similaire (PU2023-88) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (aménagement d'un souplex) dont le refus a été notifié en date du 23/10/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser une partie de la situation existante de fait, qu'il est question de modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- diviser le duplex du rez-de-chaussée et du premier étage pour créer 1 logement indépendant au rez-de-chaussée ;
- modifier l'utilisation des cuisines-caves pour étendre le nouveau logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- aménager une cuisine en pièce arrière, un séjour dans la pièce centrale et une chambre/bureau en pièce avant du rez-de-chaussée ;
- aménager une chambre, un hall de nuit, un dressing, un WC et une salle de bain au sous-sol ;
- créer une trémie pour un escalier en colimaçon entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédemment introduite, la chambre en façade avant au sous-sol a été remplacée par un dressing, que la privatisation du sous-sol au profit du logement reste presque complète ;

Considérant que la chambre/bureau aménagée au rez-de-chaussée est directement exposée aux nuisances dues au trafic important de l'avenue du Parc qui est une voirie régionale fréquentée et desservie par plusieurs lignes de bus et de tram, que cette pièce avant n'est donc pas adaptée à l'aménagement d'une chambre à coucher ;

Considérant que le séjour aménagé en pièce centrale ne bénéficie pas d'un éclairage direct et déroge donc à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette situation est justifiée par le maintien de grandes portes vitrées aux qualités patrimoniales notables de part et d'autre de la pièce ;

Considérant qu'en façade arrière, la porte fenêtre et la passerelle au-dessus de la cour anglaise ont été supprimées, qu'un châssis sur allège en maçonnerie a été placé et qu'il n'existe donc plus d'accès privatif vers la cour qui fait l'objet d'une servitude de passage vers les deux logements situés en fond de parcelle ;

Considérant que des plantations sont prévues le long de la cour anglaise afin de limiter les vues directes et de préserver l'intimité de la chambre à coucher aménagée au sous-sol et donnant directement sur celle-ci ;

Considérant toutefois la très faible profondeur (1m30) de la cour anglaise et le manque de dégagement visuel de la chambre à coucher, que cette dernière déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'elle donne directement sur le local de la chaudière, qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant l'absence d'information sur l'évacuation de la chaudière, que celle-ci doit satisfaire à l'article 62 (souches de cheminée) du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon relie la pièce centrale du rez-de-chaussée et celle du sous-sol pour accéder à la chambre, aux pièces d'eau et au dressing aménagés au sous-sol ;

Considérant que la pièce centrale du sous-sol accueille un hall avec des rangements, une salle de douche et un WC indépendant ;

Considérant que le WC du sous-sol déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime puisqu'il ne manque que 2cm pour satisfaire audit article ;

Considérant que le demandeur renseigne, au cadre VI de l'annexe I, 4 logements en situation projetée, que le changement d'utilisation des caves-cuisines en logement réduit les caves du bâtiment avant à trois petites caves privatives de moins de 4m², un local compteur et une cave commune de moins de 15m² y donnant accès ;

Considérant qu'il est prévu d'entreposer les vélos et poussettes des habitants de l'immeuble le long du passage cocher au rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition de division et d'aménagement du nouveau logement indépendant au rez-de-chaussée et au sous-sol appauvrit globalement les qualités d'habitabilité de l'immeuble considéré dans sa situation légale (perte d'un logement pouvant accueillir une famille nombreuse, chambres à coucher ne répondant pas au bon aménagement des lieux, forte réduction des surfaces de caves disponibles pour les logements, dérogations au Règlement régional d'urbanisme), que cette proposition n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que la présente demande ne renseigne pas la situation (projetée ou existante de fait) du premier étage qui subsiste comme reste de la division du duplex, qu'il n'est pas possible de considérer toutes les conséquences des actes et travaux présentés et que la demande n'est donc pas recevable en l'état ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-20** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3^{ème} étage, aménager une terrasse et une lucarne / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de derde verdieping, de inrichting van een terras en een dakkapel

Rue Théodore Verhaegen 43

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Bier
N° dossier : PU2024-20 / 13/AFD/1931227

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone 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 :

- Caves au sous-sol ;
- Commerce au rez-de-chaussée ;
- Un logement par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande de permis ne concerne que le logement au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3^{ème} étage, aménager une terrasse et une lucarne et plus précisément :

- Prolonger le logement du 3^{ème} étage dans les mansardes ;
- Aménager un logement 1 chambre ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un nouvel étage au niveau des combles ;



- Aménager une lucarne en versant arrière ;
- Créer un escalier secondaire entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- Réaliser une nouvelle toiture à versants ;
- Aménager une terrasse au niveau des combles ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les combles du logement ont été aménagés sans autorisation préalable, respectant peu les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et que le balcon en façade arrière au niveau inférieur du duplex a été refermé ;

Considérant que ladite fermeture induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction s'aligne toutefois au mur mitoyen de droite et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la salle de bain en partie arrière supprime le caractère traversant du séjour et le prive d'un éclairage naturel qualitatif comme en témoigne la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'aménagement de la salle de bain ne prévoit pas de sas entre le local WC et le séjour, dérogeant à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que d'autres possibilités d'aménagements seraient possibles afin de supprimer les dérogations (déplacement de la salle de bain dans la travée de droite en façade avant) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre sous combles nécessite une augmentation volumétrique importante afin de la rendre habitable ;

Considérant que la rehausse asymétrique proposée en partie avant perturbe l'expression de la façade en présentant 3 expressions différentes et ne s'intègre pas de façon satisfaisante dans le cadre environnant ;

Considérant également que sa volumétrie déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une visibilité depuis l'espace public dès lors que le bien se situe le long d'une voirie relativement large et en mitoyenneté avec un bâtiment plus bas ;

Considérant également les modifications apportées à la cheminée, que l'expression proposée est très massive et qu'il y a lieu de réduire son gabarit et de revoir son parement vers une expression plus adaptée à son usage ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne en façade arrière s'apparente à une rehausse entière de la toiture et déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette construction enclave démesurément l'habitation mitoyenne de gauche déjà très importante de par la profondeur des annexes ;

Considérant que malgré la rehausse importante de la toiture, toute la partie dressing de la chambre déroge à l'article 4 du titre II dès lors que le dressing fait partie des 14m² de la chambre et ne peut dès lors en être exclu, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant également que la coupe supplémentaire atteste de la dérogation audit article pour l'échappée de l'escalier menant aux combles ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au dernier étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde, que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti et que sa position en intérieur de parcelle est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que la rehausse du bâtiment sous la forme d'une toiture à versants symétrique permettrait d'offrir une hauteur sous plafond et une superficie plus généreuses à la chambre et l'aménagement d'une terrasse creusée dans le versant induisant moins de vues préjudiciables ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de les



remplacer par des châssis en bois de ton blanc respectant les caractéristiques d'origine, que cette modification est opportune ;

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

Considérant la volonté du demandeur d'employer un isolant biosourcé et de réutiliser des tuiles de terre cuite existantes constituent une démarche bienvenue, que l'utilisation de cet isolant durable induit cependant une épaisseur de toiture conséquente pour une surface relativement faible ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-206** : isoler la façade arrière et placer un escalier de secours en façade arrière / het isoleren van de achtergevel en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel
Place Loix 7

Demandeur / Aanvrager : Madame Yolande Arnould
 N° dossier : PU2023-206 / 13/AFD/1916427

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 36 logements avec bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et placer une échelle de secours en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/03/2008 (*les appartements en façade arrière doivent disposer d'un escalier et non d'une échelle de secours accessible à chaque niveau et bordé d'un garde-corps d'une hauteur de 1m, l'isolation prévue pour la façade de type EPS est hautement inflammable*) ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande s'inscrit dans une volonté d'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble et qu'il est prévu d'isoler les façades latérales ainsi que la façade arrière ;

Considérant que la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen (entendre mur séparatif en attente également) ou une façade non visible depuis l'espace public est dispensée de permis d'urbanisme pour autant que ces travaux n'impliquent aucune dérogation et que le bien ne se situe pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé en application de l'article 21/1 de l'Arrêté Gouvernemental du 13 novembre 2008 dit « de minime importance » ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble se situe dans le périmètre de protection du bien sis rue de Lausanne 1 (Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq), qu'il se situe toutefois à plus de 20m de ce dernier, que la demande ne prévoit pas d'intervenir sur la façade avant et que l'isolation des murs d'héberge est donc dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;



Considérant par contre que l'isolation de la façade arrière entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que l'immeuble concerné par la présente demande dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde et qu'elle est donc soumise à permis ;

Considérant que cette dérogation est minime dès lors qu'elle est induite par une surépaisseur de 14 cm (isolation EPS), que son impact sur l'intérieur d'îlot est donc limité et que ce type de travaux est bienvenu ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de répondre à la remarque du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et de prévoir un isolant *conforme au point 6 de l'annexe 5/1 de la réglementation A* ;

Considérant que le projet prévoit, à la demande du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, d'installer une échelle de secours en façade arrière afin de permettre l'évacuation des appartements arrière non traversants ;

Considérant que ce dispositif déroge, pour les mêmes raisons, à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il est toutefois indispensable et utilisé uniquement en cas d'évacuation incendie, qu'il est composé d'une structure légère et que son implantation, à distance des limites mitoyennes, réduit son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que ce dispositif ne répond donc pas aux exigences du SIAMU qui préconise un escalier dans son avis ;

Considérant que le placement d'un escalier encombrerait de manière significative l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait cependant lieu d'obtenir un avis exempt d'objections majeures dudit service ;

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-4** : régulariser l'isolation des façades du bâtiment en intérieur d'îlot
/ Het regulariseren van de isolatie van het gebouw in het binnengebied
Rue Guillaume Tell 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gregorio Barroso Lopez
N° dossier : PU2024-4 / 13/AFD/1929009

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 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 l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATION :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 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 à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-59) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement et la modification du volume et de la façade, que ce permis a été octroyé et notifié en date du 28/06/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'isolation des façades du bâtiment en intérieur d'îlot ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024 ;

Considérant en toute rigueur que l'isolation des façades avant et arrière du bien situé en intérieur d'îlot déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cette dérogation est minime et améliore la performance énergétique du bâtiment, que dès lors elle est acceptable ;

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

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