



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 30 avril 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 30 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 : M. Deswaef

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 PU2023-265 : étendre les logements à la majeure partie de l'entresol, en modifier le nombre et la répartition, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer 3 enseignes / het uitbreiden van de woningen tot het grootste deel van de tussenverdieping, het wijzigen van hun aantal en verdeling, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van 3 uithangborden : Chaussée de Charleroi 170A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CVV Management - S.P.R.L. (Madame Castagné)</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-122 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et des façades, aménagement de terrasses et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, wijziging van het volume en de gevels, inrichting van terrassen en uitvoering van structurele werken : Rue Emile Feron 51</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Moniteur immobilier - S.P.R.L. (Monsieur Hammou)</p> <p>10/10/2023</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-57 : modifier les châssis de la façade avant aux 3ème, 4ème et 5ème étages et modifier le volume de la lucarne de droite en versant avant / het wijzigen van de raamkozijnen op de voorgevel van de 3e, 4e en 5e verdieping en het volume van de rechts dakkapel wijzigen : Rue de Monténégro 36</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Amélie Doco</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-14 : réaliser une sculpture praticable en bois sur la pelouse de la terrasse centrale de la place Morichar / het uitvoeren van een houten beklimbare sculptuur op het grasveld van het centrale terras van het Louis moricharplein : Place Louis Morichar</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Entropie Production (Monsieur BOUDET)</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-39 : étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée et modifier le volume et la façade / het uitbreiden van de eengezinswoning tot de begane grond en het wijzigen van het volume en de gevel : Rue du Céleri 7</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Bram Gaasbeek</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-252 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager une terrasse et placer une hotte à usage non domestique / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de grondreliëf, het plaatsen van een terras en van een afzuigkap : Rue Dejoncker 50A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-265** : étendre les logements à la majeure partie de l'entresol, en modifier le nombre et la répartition, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer 3 enseignes / het uitbreiden van de woningen tot het grootste deel van de tussenverdieping, het wijzigen van hun aantal en verdeling, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van 3 uithangborden

Chaussée de Charleroi 170A

Demandeur / Aanvrager : CVV Management - S.P.R.L. (Madame Camille Castagné)

N° dossier : PU2023-265 / 13/AFD/1927366

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

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

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme – Titre VI

- article 36 §1 2° (enseigne placée parallèlement à une façade en zone restreinte)

Règlement communal sur les bâtisses

- article 46A (Enseignes et publicités)
- article 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en point de variation de mixité, 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, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 commerces au rez-de-chaussée avec stock et salle de dégustation à l'entresol, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la présente demande vise à étendre les logements à la majeure partie de l'entresol, en modifier le nombre et la répartition, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer 3 enseignes et plus précisément :

- régulariser la couverture de l'intégralité des cours au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- modifier le profil de toiture en remplaçant une partie des combles par un volume en retrait avec terrasse ;
- créer des lucarnes en versant avant ;
- construire une cage d'ascenseur en façade arrière ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- créer des trémies d'escalier et en condamner d'autres ;
- aménager 8 logements ;
- isoler la façade arrière ;
- remplacer les garde-corps des balcons et les menuiseries de la façade avant ;
- placer 3 enseignes parallèles à la façade ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- l'aménagement du bureau à l'entresol, du local de stock et du WC au rez-de-chaussée, actuellement loués au commerce n°3, en logement ou locaux communs à destination des logements ;
- les risques de fermeture temporaire du commerce n°3 pendant les travaux de réaménagement ;
- la gestion des eaux pluviales au sein de l'immeuble et l'inondation des caves ;

Considérant que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers, que la gestion des baux locatifs n'est pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise en séance que 6 logements sont aménagés actuellement de l'entresol aux combles depuis les années 60, que seuls 2 logements figurent aux 1^{er} et 2^e étages en situation de droit ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble situé dans l'angle d'un îlot très densément bâti, que l'exiguïté du lieu commande de ne pas l'enclaver plus avant afin de préserver l'éclairage naturel direct des logements voisins ;

Considérant que la couverture des cours déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, mais qu'elle n'enclave ni ne réduit l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant que la végétalisation extensive des toitures couvrant les cours permet de compenser de manière relative la réduction des surfaces imperméables de la parcelle complètement bâtie ;

Considérant toutefois que cette intervention ne permet pas de pallier à l'imperméabilisation complète de la parcelle, qu'il y aurait lieu de consulter le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement afin d'envisager les dispositifs adéquats pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la rehausse de toiture déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen du n° 166, que ce profil est toutefois anormalement bas par rapport à la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ;

Considérant que le retrait en profondeur de la rehausse et la conservation d'une partie de la toiture à versants contribuent à intégrer harmonieusement cette extension au reste du bâtiment tout en atténuant l'impression de différence de hauteur entre le nouveau profil et celui du n°166, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les images de synthèse fournies par le demandeur peuvent laisser penser que la rehausse est alignée au droit du plan vertical du volume en décrochement au dernier étage du n° 172, mais qu'une vérification de la situation en plan, coupe et élévation montre que la position de ce volume au n° 172 est à la fois plus haute et davantage en retrait que ce que les images de synthèse le suggèrent ;

Considérant donc que la rehausse est positionnée environ 145cm en avant du dernier étage en décrochement du n° 172, que ce raccord avec le bâti existant est moins harmonieux et moins discret que ce que suggèrent les images de synthèse ;

Considérant que les plans de la dernière situation légale du n°135-139 de la Rue Defacqz montrent que l'arrière du bâtiment est occupé sur plusieurs étage par des cuisines, des salles de bain et des chambres éclairées directement par



la lumière d'ouest, notamment grâce à la configuration actuelle de la toiture en pente de l'immeuble concerné par la demande ;

Considérant que la rehausse, telle que représentée en plan et en coupe, empêche l'éclairage naturel de plusieurs logements au n° 135-139 de la Rue Defacqz et qu'elle enclave davantage l'angle de l'îlot déjà très densément bâti, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la construction de la cage d'ascenseur déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position au centre de la façade arrière et dans l'alignement de la cage d'escalier en saillie minimise toutefois son incidence sur les parcelles voisines ;

Considérant que la cage d'ascenseur déroge également à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que par sa hauteur, elle fait obstacle à l'éclairage naturel des logements au n°135-139 de la Rue Defacqz, que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant que la suppression des volumes suspendus irrégulièrement en façade arrière est bienvenue ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge techniquement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager 8 logements et 3 commerces au sein de l'immeuble, qu'une partie du sous-sol, liée actuellement aux commerces, est divisée pour créer 8 petites caves privatives à destination des logements ;

Considérant qu'une partie des cours couvertes au rez-de-chaussée (incluant le local de stock et le WC liés au commerce n°3) est aménagée en local vélos à destination des logements, que l'aménagement de ce local vélo dans un espace résiduel en fond de parcelle préserve les espaces commerciaux principaux tout en améliorant les conditions d'habitabilité de l'immeuble, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le local de stock et le WC au sous-sol, en liaison directe avec les espaces de vente du commerce n°3, que cet aménagement nouveau requiert de prendre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir l'inondation des caves ;

Considérant que l'aménagement de deux logements à l'entresol engendre des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour tous les locaux habitables, que ces dérogations sont importantes et ne sont pas compensées par les superficies ou les hauteurs sous plafonds des pièces de vie projetées ;

Considérant que les pièces de vie des appartements d'une chambre à l'entresol, au premier et au deuxième étages dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une révision du nombre et de la répartition des logements permettrait de lever plusieurs dérogations au Titre II du Règlement régional d'urbanisme tout en créant plus de logements de plus d'une chambre, c'est-à-dire capables d'accueillir des familles, conformément à la volonté régionale et communale ;

Considérant également l'ampleur des démolitions projetées, que les interventions sur la structure d'origine de l'immeuble sont conséquentes et s'apparentent à du façadisme (démolitions importantes des murs porteurs, reconstruction de planchers et de l'entièreté de la toiture,...), qu'il y aurait lieu de ne pas systématiser ces interventions à chaque étage ;

Considérant que les lucarnes créées en versant avant sont conformes à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles améliorent les qualités d'habitabilité de l'immeuble mais qu'elles portent atteinte à la façade avant – plus précisément aux moulures de la frise et à la corniche – ce qui est regrettable ;

Considérant que les balustrades en ferronnerie, inspirées des balcons de l'immeuble situé au n°47 du Parvis de Saint-Gilles réalisés la même année par l'architecte Josse Van Kriekinghe (auteur de l'immeuble concerné par la présente demande) et proposées en remplacement des actuelles balustrades rectilignes, s'intègrent harmonieusement à la façade néoclassique et en permettent une revalorisation bienvenue ;

Considérant que le remplacement, aux étages, des châssis en façade avant par des châssis en bois peints en blanc présentant un dessin précis, respectant le caractère d'époque du bâtiment et contribuant à le mettre en valeur, est bienvenu ;

Considérant qu'en situation existante, les menuiseries des commerces et de la porte d'entrée des logements ne correspondent pas à la situation de droit représentée en élévation du PU1905-321 mais qu'elles ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;

Considérant que l'élévation projetée renseigne un parement en cimentage de ton blanc au rez-de-chaussée contrastant avec le cimentage de ton « beige-sable » des niveaux supérieurs, qu'il serait opportun de profiter du nettoyage et de la



restauration de la façade (renseignés dans la note explicative) pour harmoniser la teinte du parement du rez-de-chaussée à celle des étages ;

Considérant que la note explicative renseigne que les corniches au-dessus des vitrines figurées sur l'élévation du permis d'origine n'existent plus depuis les années 1960 ;

Considérant que le placement d'une enseigne parallèle à la façade au n°168 (commerce n°1) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU2017-169) octroyé et notifié le 02/08/2018 ;

Considérant que la surface prévue pour l'enseigne du commerce n°1 et représentée en élévation de la présente demande, diffère de la dernière situation légale en ce que ladite surface dépasse l'alignement avec la vitrine renseignée au PU2017-169 ;

Considérant que la surface pour l'enseigne du commerce n°2 déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et que la surface pour l'enseigne du commerce n°3 déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 36 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en l'absence de visuels des enseignes projetées pour les trois commerces, leur placement devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

Considérant que l'élévation des conduits de chaudière au-dessus du toit n'est pas renseignée, que celles-ci doivent satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu de revoir le projet en supprimant la rehausse de toiture, en revoyant l'expression des lucarnes, en limitant les démolitions et en prévoyant une mixité plus importante dans les typologies des logements permettant de limiter ou de compenser les dérogations aux normes d'habitabilité ;

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



Point 4.

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

Rue Emile Feron 51

Demandeur / Aanvrager : Moniteur immobilier - S.P.R.L. (Monsieur Hammou)

N° dossier : PU2023-122 / 13/AFD/1905402

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, 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
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

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

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

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

- Aménager 3 logements au sein de l'immeuble dont :
 - o 1 duplex de 1 chambre au sous-sol arrière et rez-de-chaussée ;



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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable sous réserve de remplir 6 conditions de la commission de concertation émis en séance du 10/10/2023 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble (liaison du rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage) ;
- Supprimer l'annexe et les balcons se développant du 2^e au 3^e étage (l'aménagement d'un balcon au 2^e étage en retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite serait envisageable, une annexe au 1^{er} étage conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme pourrait être maintenue) ;
- Prévoir un local de rangement privatif et un local commun au sous-sol ;
- Prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour la terrasse du 1^{er} étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps, prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait et supprimer la rehausse du mur de clôture mitoyen ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;
- Prévoir des châssis conformes aux caractéristiques d'origine aux étages (respect du cintrage des baies) ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive) ou, le cas échéant, à de nouveaux actes d'instruction (annexe du 1^{er} étage et/ou balcon du 2^e étage) ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 18/12/2023 ;



Considérant que le projet modifié doit repasser par de nouveaux actes d'instruction (escalier et balcon du rez-de-chaussée, annexe du 1^{er} étage, terrasse du 2^e étage) ;

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

- Changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement
- Aménager 2 logements au sein de l'immeuble dont :
 - o Un triplex de 2 chambres au sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - o Un duplex de 1 chambre aux 2^e et 3^e étages
- Construire une annexe du sous-sol au rez-de-chaussée
- Construire une annexe au 1^{er} étage
- Aménager une terrasse au 2^e étage
- Construire un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée
- Modifier la façade :
- Remplacer les châssis et la porte pas du bois mais non-respect du cintrage
- Modifier les divisions du châssis du rez-de-chaussée
- Planter un arbre de type marronnier dans la zone de cours et jardins ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements a été revu de 3 à 2 conformément à la condition de la commission de concertation ;

Considérant que le premier logement de 2 chambres se développe du sous-sol arrière au 1^{er} étage et dispose d'une chambre au sous-sol, une chambre au 1^{er} étage et d'un séjour au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier interne a été déplacé dans la pièce centrale, que cette modification permet de libérer de vastes pièces de vie en façade arrière et d'aménager les pièces d'eau nécessitant moins d'éclairage naturel au centre ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de local commun pour les vélos, que les caves pour les logements sont très généreuses en contrepartie et y permettent l'entreposage et vélos et poussettes ;

Considérant que l'annexe se développant sur toute la largeur de la façade est maintenue du sous-sol au rez-de-chaussée, qu'elle est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante entre deux immeubles mitoyens de plus grande hauteur, que celui-ci n'induit dès lors pas d'impact négatif sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le balcon et l'escalier extérieur prévus au rez-de-chaussée, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implantent également contre des murs mitoyens de grande hauteur et permettent au séjour de bénéficier d'un accès direct au jardin ;

Considérant que la configuration de l'annexe du 1^{er} étage a été revue en longueur afin de supprimer la rehausse du mur mitoyen de droite qu'elle induisait, que celle-ci déroge toutefois toujours aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m sans retrait de 3m ;

Considérant qu'un retrait de 3m rendrait le volume très étroit et peu viable, que le retrait proposé permet de limiter les vues préjudiciables vers la propriété de droite ;

Considérant également que le volume s'accroît au mur mitoyen de gauche de très grande ampleur, que son impact sur l'enclavement et l'éclairage de la propriété de droite est dès lors limité ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue dans la zone de retrait de l'annexe au 1^{er} étage et qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est placée, que ces aménagements permettent une meilleure gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la chambre du 1^{er} étage et le salon du 2^e étage en façade avant dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine, que les dérogations sont relativement faibles et ne nuisent pas à l'habitabilité de ces pièces ;

Considérant que la cage d'escalier est maintenue dans la présente demande, que les travaux structurels et la transformation de l'immeuble d'origine sont plus restreints ;



Considérant que la construction de l'annexe du 1^{er} étage permet l'aménagement d'une terrasse pour le logement des étages supérieurs, que cette dernière, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, soulève les mêmes remarques que pour l'annexe pour son implantation permettant de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot, qu'un retrait est également prévu depuis la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que la salle de bain déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de son emprise ;

Considérant que les châssis projetés en façade avant ne respectent pas le cintrage des baies, qu'il y aurait lieu de respecter les caractéristiques d'origine de ces derniers ;

Considérant accessoirement qu'il y a lieu de prolonger les conduits d'évacuation des chaudières à 1m au-delà de leur sortie dans le versant de la toiture principale afin de se conformer à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 des sols pollués, qu'il y a lieu de respecter certaines restrictions d'usage et de fournir des informations complémentaires quant à la reconnaissance de l'état des sols et à la situation des parties polluées ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de disposer des nichoirs en façade permettant d'encourager la nidification des oiseaux cavernicoles ;

Considérant qu'il apparaît qu'un arbre à haute tige a été abattu après 2020, qu'il y aurait lieu de prévoir la replantation d'un arbre à haute tige de catégorie 3 planté à une distance de 2m des limites mitoyennes ;

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

- Réaliser la toiture végétalisée extensive au 1^{er} étage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (respect du cintrage des baies) ;
- Fournir des informations complémentaires quant à la reconnaissance de l'état des sols et à la situation des parties polluées ;
- Prévoir la replantation d'un arbre à haute tige de catégorie 3 planté à une distance de 2m des limites mitoyennes (conferatim liste de Bruxelles Environnement) ;

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 informations relatives à la reconnaissance de l'état des sols).

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-57** : modifier les châssis de la façade avant aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages et modifier le volume de la lucarne de droite en versant avant / het wijzigen van de raamkozijnen op de voorgevel van de 3e, 4e en 5e verdieping en het volume van de rechts dakkapel wijzigen

Rue de Monténégro 36

Demandeur / Aanvrager : Madame Amélie Doco

N° dossier : PU2024-57 / 13/AFD/1937333

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 ;

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 rapports composé de :

- Au sous-sol et rez-de-chaussée, un logement 1 chambre ;
- Au 1^{er} étage, un logement 2 chambres ;
- Au 2^{ème} étage, un logement 2 chambres ;
- Au 3^{ème} et 4^{ème} étages, un logement 4 chambres ;

Considérant que la présente demande ne concerne que les 3, 4 et 5^{ème} étages du bien ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-185) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 20/05/2009 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-127) portant sur la réalisation des travaux de transformations intérieurs, que ce permis a été notifié en date du 04/10/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les châssis de la façade avant aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages et modifier le volume de la lucarne de droite en versant avant et plus précisément :

- Régulariser le remplacement des châssis ;
- Régulariser la modification de la largeur de la lucarne droite en versant avant ;

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'article 23 de l'AG du 13/11/2008 et dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'article 2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;



Considérant que le permis de construction de la maison de 1913 prévoyait une fenêtre de toit au niveau des combles mais qu'il apparaît qu'elle a été construite en tant que lucarne dès la construction du bâtiment ;

Considérant que cette modification est visible sur les images satellites datant des années 1970, que la lucarne est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et présente une intégration harmonieuse dès lors qu'elle s'inscrit dans le prolongement de la travée de droite de l'immeuble ;

Considérant que les menuiseries de l'ensemble de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans respect des caractéristiques d'origine : modification de la teinte de rouge ocre à anthracite, suppression des vitraux colorés des impostes, suppression de la partie ouvrante gauche des châssis tripartite ;

Considérant toutefois que la demande ne concerne que menuiseries des 3 et 4^{ème} étages ;

Considérant que la représentation de la façade n'est pas conforme à la réalité, que l'épaisseur des montants représentés n'est pas réaliste et que les photos laissent apparaître que la partie de gauche du châssis tripartite du 3^e étage ne présente pas de double cadre ;

Considérant l'impossibilité de visualiser si le châssis tripartite du 4^e étage présente également un double cadre en partie gauche ;

Considérant que la suppression de ces doubles cadres rompt la composition de la façade en conférant un aspect asymétrique aux châssis, qu'il y a lieu de le rétablir pour les 2 châssis tripartites et de les adapter afin d'obtenir une symétrie dans les épaisseurs des montants verticaux ;

Considérant que la suppression des vitraux colorés est regrettable, que des petits bois ont toutefois été prévus ;

Considérant que la modification de la teinte des menuiseries vers du gris anthracite présente une intégration acceptable avec celles de la rue ;

Considérant que les châssis de la travée de gauche respectent la composition d'origine ;

Considérant que les châssis des étages inférieurs ont été remplacés sans respect des caractéristiques d'origine (absence de double cadre des parties gauches, suppression des petits bois, épaisseur des montants, divisions du châssis du rez-de-chaussée...), qu'il y aurait lieu de prévoir un traitement identique pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer de l'entretien des ferronneries des garde-corps et de retrouver à terme une lisse en bois ;

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 :

- Adapter les châssis tripartites afin d'obtenir une symétrie dans les épaisseurs des montants verticaux et en prévoyant un double cadre pour la partie gauche et en fournir une représentation précise ;
- Prévoir un traitement identique pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant (divisions, petits bois, épaisseur des montants) ;
- 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).



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-14** : réaliser une sculpture praticable en bois sur la pelouse de la terrasse centrale de la place Morichar / het uitvoeren van een houten beklimbare sculptuur op het grasveld van het centrale terras van het Louis moricharplein

Place Louis Morichar

Demandeur / Aanvrager : Entropie Production (BOUDET)

N° dossier : PU2024-14 / 13/AFD/1930586

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de parcs

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

DEROGATIONS : /

Report d'avis dans l'attente de la fourniture d'une note technique détaillant la fixation , l'emprise et les matériaux de la zone d'implantation du projet



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-39** : étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée et modifier le volume et la façade / het uitbreiden van de eengezinswoning tot de begane grond en het wijzigen van het volume en de gevel

Rue du Céleri 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bram Gaasbeek
N° dossier : PU2024-39 / 13/AFD/1934351

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)

Règlement communal sur les bâtisses

- article 62 (souches de cheminées)

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 du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée et modifier le volume et la façade et plus précisément :

- modifier l'utilisation de garage à local habitable ;
- couvrir la cour ;
- modifier la baie du rez-de-chaussée ;
- prolonger le soubassement en pierre bleue ;
- remplacer les menuiseries en PVC par des menuiseries en bois peint en blanc ;

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 01/04/2024 au 15/04/2024 ;



Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, mais qu'elle ne dépasse pas les profils mitoyens des constructions voisines en profondeur ou en hauteur et n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines ;

Considérant que la couverture de la cour est végétalisée, qu'il y aurait lieu d'étudier les dispositifs adéquats afin de stocker et réutiliser les eaux de pluie ;

Considérant la superficie restreinte du logement unifamilial existant, que son extension au rez-de-chaussée améliore ses qualités d'habitabilité en lui offrant un étage supplémentaire ;

Considérant qu'il est projeté d'aménager le séjour au rez-de-chaussée, qu'une baie en hauteur donnant sur la cour est prévue dans la façade latérale de la cuisine afin de lui préserver un éclairage traversant ;

Considérant qu'un deuxième espace de vie de type salon est aménagé au 3^e étage, que la maison dispose de la sorte de pièces communes relativement généreuses pour 3 chambres ;

Considérant que la modification de la baie du rez-de-chaussée convient mieux à la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée, qu'elle contribue à éclairer le séjour conformément au Règlement régional d'urbanisme et qu'elle s'intègre harmonieusement avec le reste de la façade, tout comme la prolongation du soubassement en pierre bleue ;

Considérant que le placement de menuiseries en bois peint en blanc au rez-de-chaussée est bienvenu et qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC blanc des étages par des châssis en bois blanc, que ces modifications permettent une revalorisation de la façade ;

Considérant que l'évacuation de chaudière placée vers la naissance du versant arrière déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne s'élève pas à 2m au-delà du niveau de la corniche, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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**

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-252** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager une terrasse et placer une hotte à usage non domestique / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de grondreliëf, het plaatsen van een terras en van een afzuigkap
Rue Dejoncker 50A

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.
 N° dossier : PU2023-252 / 13/AFD/1926318

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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 3.5.1° 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)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 " Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie - Quartier Louise" et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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, parking et remise au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager une terrasse et placer une hotte à usage non domestique et plus précisément :



- Passer d'un commerce de biens meubles à un commerce de service (restaurant)
- Aménager une salle ouverte avec bar et réserve au rez-de-chaussée
- Aménager les locaux techniques du commerce au sous-sol
- Aménager un logement 2 chambres au 1^{er} étage
- Démolir le plancher du 1^{er} étage
- Reconstruire et rehausser le plancher du 1^{er} étage
- Démolir des murs porteurs
- Ouvrir des baies
- Placer des poutres
- Créer un nouvel escalier d'accès au sous-sol depuis le commerce
- Créer une trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour le monte-charge
- Augmenter le volume en façade arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- Modifier le volume de toiture
- Supprimer le garage en intérieur d'îlot
- Modifier la division et les proportions des deux devantures commerciales
- Remplacer la porte du n°48 par une nouvelle porte vitrée en fer forgé noir
- Terrasser le terrain pour agrandir le sous-sol dédié au commerce
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle extension du rez-de-chaussée
- Placer une hotte à usage non domestique

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores engendrées par la nouvelle activité commerciale portant atteinte à la tranquillité de l'intérieur d'îlot alors que la situation est déjà critique suite à l'installation d'un restaurant au n°46 de la rue Dejoncker et l'importance de préserver la tranquillité de la placette Dejoncker/Bosquet ;
- Les nuisances de mobilité existantes et probablement accentuées par le nouvel établissement commercial (rodéos urbains, klaxons, véhicules garés sur les trottoirs, ...) et l'intérêt d'un partenariat avec le parking voisin « Louise Village » pour solutionner cette problématique moyennant la révision des heures d'ouverture (dimanche et jours fériés inclus et horaires étendus en soirée les vendredis et samedis) ;
- L'augmentation du trafic, du bruit et de la pollution induits par l'ouverture d'un restaurant de 90 couverts en sachant que le parking privé rue Dejoncker est déjà saturé ;
- La rénovation bienvenue de l'ensemble immobilier et le maintien des éléments patrimoniaux en façade bienvenus sans rehausser ;
- La dévaluation de la valeur des biens des familles Saint-Gilloises au profit d'investisseurs et de promoteurs ;
- L'interrogation sur la compatibilité entre un logement pour famille au 1^{er} étage et l'implantation d'un commerce d'une telle ampleur au rez-de-chaussée ;
- La perte d'intimité des familles et l'impact sur leur sommeil notamment pour les habitants du n°51 de la rue Dejoncker qui ne bénéficient pas d'une autre ouverture que celle donnant sur la rue ;
- La dégradation de la salubrité publique avec le dépôt de poubelles du restaurant dont la placette souffre déjà ;

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

Considérant que le bien se situe à proximité du goulet Louise, dans un quartier animé et connu pour son activité nocturne induite notamment par la forte présence d'établissements de type HoReCA, qu'il se situe cependant légèrement à l'écart de ce quartier formé par les rues Jourdan, Jean Stas et Dejoncker (partie piétonne) dès lors qu'il se situe dans le tronçon de la rue Dejoncker accessible à la circulation ;

Considérant de plus que l'immeuble se trouve à la rencontre entre la rue Dejoncker et la rue Bosquet, qu'un îlot central végétalisé non franchissable a été créé en ce point et forme ainsi une sorte de placette, que cette configuration particulière des voiries met à distance l'immeuble par rapport à la circulation et à l'animation du quartier ;

Considérant également que le bien s'implante à l'angle d'un îlot densément construit et composé d'immeubles imposants, qu'il présente quant à lui un gabarit particulièrement bas ;

Considérant que le bâtiment existant est inoccupé et ce depuis de nombreuses années (cf. visites urbanisme, reportage photographique et images Google Streetview), que le projet vise à rétablir un rez-de-chaussée commercial et un logement à l'étage, que la remise en état de ce bâtiment est bienvenue ;

Considérant qu'en situation de fait le rez-de-chaussée est fragmenté en une multitude d'espaces, que le projet prévoit un aménagement sur la globalité de l'ensemble architectural (du n°48 au n°50A) et donc d'unifier la répartition des 2 fonctions préexistantes (commerce et logement) ;

Considérant que le projet prévoit de répartir ces 2 fonctions de manière horizontale en garantissant des entrées indépendantes, que le commerce s'étend sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée (entrée au n°48) et que le logement s'étend sur la totalité de l'étage (entrée au n°50A) ;



Considérant que pour ce faire l'existant est en grande partie démolì, que le garage dans la zone de cour et jardin est supprimé, que le plancher entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est rehaussé, que la volumétrie en façade arrière est entièrement revue et que finalement seule la façade avant et le versant de la toiture avant sont préservés ;

Considérant que l'augmentation volumétrique et les importants travaux structurels qu'elle entraîne s'apparentent à du façadisme, que l'augmentation volumétrique est dérogatoire à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la nouvelle toiture du rez-de-chaussée dépasse la construction mitoyenne la plus basse, que ces travaux visent principalement à doubler la capacité d'accueil de l'espace commercial et qu'ils ne rencontrent pas la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot ;

Considérant en effet que la demande vise à modifier l'utilisation de l'espace commercial du rez-de-chaussée et d'y aménager un restaurant pouvant accueillir jusqu'à 90 couverts ;

Considérant que l'entrée du commerce se fait via l'ancienne entrée cochère, qu'un sas d'entrée est créé, qu'une deuxième porte est placée dans sa prolongation afin d'accéder à la salle, que l'entrée carrossable est donc supprimée afin de lier les 2 rez-de-chaussée commerciaux et que cela ne permet plus d'accéder directement à l'espace de cour et jardin ;

Considérant que la salle prend la forme d'un grand espace ouvert grâce au placement de poutres, qu'elle se déploie principalement sur la partie de droite, que l'espace est plus cloisonné sur la partie gauche dans le but d'aménager un vestiaire, une réserve, un rangement et un bar ;

Considérant qu'un monte-charge et une circulation verticale sont aménagés au centre de ce nouvel espace afin de distribuer le sous-sol ;

Considérant qu'il est prévu d'excaver les terres sous l'immeuble dans le but d'y aménager les espaces techniques accessoires au commerce du rez-de-chaussée tels qu'une cuisine 103m², une cave à vins, des sanitaires et des locaux techniques ;

Considérant qu'un vaste local permettant d'entreposer les poubelles est prévu au sous-sol ;

Considérant que la salle du rez-de-chaussée s'ouvre sur l'espace extérieur grâce à d'importantes baies vitrées, que la végétalisation de cette parcelle est bienvenue dès lors qu'elle participe à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot, que toutefois les documents graphiques représentent l'ébauche d'un aménagement paysager, que ce dernier manque de précision (zone de pleine terre, zone pavée, nature des plantations, bassin d'eau, respect du code rural, ...)

Considérant également les erreurs dans les données renseignées dans l'annexe I quant aux superficies imperméables ;

Considérant qu'une citerne de récupération d'eaux de pluies d'une capacité de 5000L est placée, que ce dispositif est bienvenu dès lors qu'il permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que l'exploitation de cette zone de cour et jardin par le commerce engendrerait d'importantes nuisances sonores pour le voisinage, que par conséquent cette zone ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle ni être utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en 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), que toutefois le programme projeté rompt excessivement avec la typologie de l'immeuble et les surfaces dont il dispose ;

Considérant que l'implantation d'une activité de ce type et à cette échelle est susceptible de générer des nuisances pour le voisinage (nuisances sonores, olfactives, trafic, stationnement, attroupements sur le trottoir, ...), que les immeubles résidentiels présents alentour souffrent déjà de la présence d'un établissement similaires au n°46 de la rue Dejoncker, que la gestion des nuisances générées par le commerce dépend toutefois de la bonne gestion de celui-ci mais qu'il y a lieu de rappeler que ce dernier ne peut en aucun cas utiliser la cour extérieure à des fins commerciales ;

Considérant que l'installation d'un tel programme serait envisageable moyennant la révision à la baisse de la volumétrie et des interventions sur le bâti existant et en s'assurant de prendre toutes les mesures afin de limiter les différentes nuisances et donc la compatibilité avec la fonction de logement à l'étage et aux alentours ;

Considérant qu'un unique logement est maintenu et s'étend sur tout l'étage de l'ensemble architectural, qu'il est accessible via l'entrée au n°50A qu'il est prévu d'aménager un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée sous l'escalier distribuant le 1^{er} étage ;



Considérant que son aménagement intérieur est entièrement revu, qu'il s'agit d'un logement 2 chambres globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée, que cette dernière longe tout le logement en façade arrière et permet à un logement de plusieurs chambres de bénéficier d'un espace extérieur, que le reste des toitures plates est végétalisé mais qu'aucun détail technique n'est fourni ;

Considérant toutefois qu'une partie de la nouvelle façade arrière et cette terrasse présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elles dépassent la construction mitoyenne la plus profonde (Dejoncker 42-46) ;

Considérant également que le dispositif prévu afin de servir de garde-corps est imposant, que ce geste architectural ne permet pas de rencontrer le bon aménagement des lieux/limiter l'impact de cette nouvelle volumétrie sur l'intérieur d'ilot ;

Considérant que le logement ne bénéficie pas d'espace de rangement en sous-sol dès lors que ce dernier est entièrement privatisé par le commerce, que ce déficit est compensé par l'aménagement d'un grenier au bout de l'appartement ;

Considérant finalement qu'au vu des superficies disponibles et des possibilités spatiales du volume existant, il est envisageable d'y aménager un logement qualitatif et que l'augmentation volumétrique projetée se justifie peu ;

Considérant que les interventions sur la façade avant sont limitées contrairement au reste de l'immeuble, que l'aspect architectural d'origine est globalement respecté (restauration de la façade et remplacement à l'identique des châssis mis à part les vitrines) ;

Considérant que les modifications portent uniquement sur la porte d'entrée du commerce et sur ses devantures commerciales ;

Considérant en effet qu'une nouvelle porte en ferronneries est placée pour l'entrée du commerce, qu'elle s'intègre harmonieusement à la façade et que la division des devantures commerciales est revue (montants verticaux), que ces travaux ne dénaturent pas excessivement l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que l'élévation de la façade avant comprend une petite erreur de représentation au niveau de l'inclinaison de la toiture du côté du mitoyen de gauche (n°46) ;

Considérant toutefois que l'entrée cochère de droite est remplacée par une vitrine, que cette modification dénature la composition générale de la façade et sa fonction d'origine ;

Considérant qu'aucune enseigne n'a été représentée sur la façade, que dans le cas où il est prévu d'en placer il y a lieu de s'assurer de leur conformité aux règlements vigueur afin qu'elles soient dispensées de permis ou d'introduire une demande ultérieurement ;

Considérant accessoirement que la façade est fortement délabrée, que de nombreuses visites ont été effectuées par la commune, que d'inquiétants désordres et lézardes dans la maçonnerie ont été observés, qu'il a également été constaté que des pans de briques et des pierres de linteaux se désolidarisent et risquent à terme de chuter sur la voie publique, que cette situation présente un danger pour les usagers de l'espace public et qu'il y a lieu de s'assurer de remettre en état la façade ;

Considérant finalement que le programme projeté ne prend pas en compte l'échelle du bâtiment dans lequel il s'implante et que les interventions nécessaires pour doubler la capacité d'accueil dénaturent l'immeuble de manière trop importante ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur la hauteur des conduits d'évacuations de la hotte du restaurant et des gaz brûlés de la chaudière, que ceux-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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