



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 octobre 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 oktober 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 :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-12 : Modifier la destination d'une maison unifamiliale avec rez commercial en 4 logements. / : Avenue de la Porte de Hal 64</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles (Mme Lapinska)</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-120 : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse et une lucarne en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras en een dakkapel aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel : Avenue du Roi 34</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Alexis BELLET</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-147 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade de la maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de eengezinswoning en het aanleggen van een terras : Rue Saint-Bernard 130</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Tobias MC KENNEY</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-29 : modifier le volume et réaliser des travaux structurels (permis modificatif du PU2021-301) / het wijzigen van het volume en het verrichten van structurele werken (wijzigingsvergunning van PU2021-301) : Avenue du Parc 25</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Thibault Walckiers</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-10 : régulariser le non-respect de deux conditions de permis d'urbanisme / het regulariseren van twee niet-nageleefde voorwaarden van een stedenbouwkundige vergunning : Rue Saint-Bernard 57</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Stefan Fuehring & Laura Gutierrez de la Iglesia</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-157 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume du logement au 2e étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de woning op de 2de verdieping : Rue Gustave Defnet 2</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Ana Samoilovich</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 **FD2024-12** : Modifier la destination d'une maison unifamiliale avec rez commercial en 4 logements.

Avenue de la Porte de Hal 64

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Mme. Lapinska)

N° dossier : FD2024-12 / 13/PFD/1951959

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, 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 en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est dans une zone de Contrat de Quartier Zone Midi ;

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme similaire, par un demandeur privé, pour la transformation d'une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée familiale en une maison de rapport de 3 unités de logement aux étages et une unité commerciale au rez-de-chaussée avec modification des aménagements intérieurs, modification du volume, travaux structurels et modification de la façade avant ; que ce permis a été octroyé le 4 octobre 2021 (référence communale : PU2021_46 et référence régionale 13/PU/1777424) ;

Considérant que la commune de Saint-Gilles a acquis ce bien avec le permis d'urbanisme en cours de validité mais non mis en œuvre ; qu'arrivant vers la fin de validité du permis, elle décide de réintroduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme en conservant l'objet de la demande du permis de 2021 mais en y ajoutant de nouveaux éléments ;

Que la note explicative mentionne que ce dernier permis PU2021_46 est considéré comme situation de droit ; que cela n'est pas le cas car il n'a pas été mis en œuvre et vient d'être expiré ; que la dernière situation de droit est une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée commercial (datant de 1931) ; que de plus le demandeur fourni dans le dossier des plans reprenant la situation de droit de 1931, mais qui ne sont pas les plans d'archives, et où l'objet de la demande spécifie la division d'une maison unifamiliale ; que cette information dans la note explicative porte à confusion et qu'il ne faut pas la prendre en compte ;

Qu'ainsi le projet vise à modifier la destination d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 4 logements ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 3.5.1 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU.
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur 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'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/09/2024 au 23/09/2024, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite ;



Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/10/24 ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien est une maison unifamiliale de style néoclassique, datant de 1870 ; que malgré les transformations qu'elle a subies au cours du temps, aujourd'hui certains éléments néoclassiques sont encore apparents comme la corniche, la porte d'entrée, les balcons et les éléments en pierre bleue ; qu'elle a été modifiée en 1931 pour faire un rez-de-chaussée commercial ; qu'aujourd'hui, en situation de fait, c'est une maison divisée en 4 unités (3 logements et un commerce) ;

Que cette maison a un gabarit R+3+combles ; qu'elle a une surface de 144m² de commerce et 339,2m² aux étages ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que l'enjeu du projet est de transformer et diviser une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée commercial pour y développer plusieurs logements dont un au rez-de-chaussée, à la place du commerce, de type « Housing First » pour les personnes sans-abris ; que cela permet d'intégrer ce type de logements dans un bien à plusieurs logements, tout en ayant une entrée indépendante dans la vitrine de l'ancien commerce ; que ce projet s'inscrit dans le cadre d'une politique régionale de lutte contre le sans-abrisme ;

5/ Motivations :

Considérant qu'en situation projetée il est écrit sous les titres des coupes et façades « situation de droit » ; qu'il est nécessaire de corriger cette erreur ;

A/ Façades et toiture

Considérant que le projet propose la modification des menuiseries extérieures ; que les châssis aux étages seront remplacés à l'identique en bois moulurés peints en blanc avec des invisivents ou aérateurs de fenêtre intégrés dedans pour répondre aux normes PEB ; qu'il serait nécessaire de fournir un détail de ces systèmes d'aération afin de mieux comprendre leur impact visuel en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la vitrine du commerce ; qu'en situation de droit c'est une grande vitrine sans division ; qu'elle a été modifiée avec l'intégration d'une porte d'entrée en retrait située au centre de la vitrine ; que le projet prévoit de la régulariser mais en y apportant quelques modifications, tel que le remplacement des menuiseries en PVC par du bois moulurés peints en blanc, intégration de châssis ouvrants en partie supérieure, intégration d'invisivents derrière battée du linteau afin d'être le moins visible possible, application d'un film translucide sur le vitrage jusque 2m depuis le niveau du trottoir pour intimiser le logement derrière et intégration de panneaux pleins latéraux pour y mettre une sonnette et une boîte aux lettres ; que ces panneaux pleins ne sont pas visibles sur les documents graphiques ; qu'il y a lieu de fournir un détail de ces éléments ; que le film translucide doit être de type « collable et décollable » sur le vitrage pour que ce soit réversible ;

Considérant qu'en séance le demandeur explique que l'aménagement d'un logement « Housing First » dans cette configuration de rez-de-chaussée avec une vitrine et sa porte d'entrée intégrée permet d'avoir un accès indépendant des autres logements de l'immeuble, accessible directement depuis la rue ; que cela évite toutes nuisances pour les habitants dans l'immeuble ;

Considérant que le projet supprime la petite fenêtre de toiture (de type tabatière) pour ajouter 3 nouveaux velux pour répondre aux normes d'éclaircissements pour les chambres aménagées dans les combles ;

Considérant que le projet prévoit d'enduire la façade au rez-de-chaussée en conservant le soubassement en pierre bleue ; que la note explicative mentionne que les derniers plans d'archive de 1931 (dernière situation de droit) montrent un rez-de-chaussée en parement en pierre et les étages d'un revêtement lisse ;

Que selon la note explicative « la dernière situation de droit (permis PU2021_46) » montre une façade recouverte entièrement de briquettes ; ce qui est représenté dans les plans de la « situation de droit » ; que c'est une information erronée car la situation de droit est celle de 1931 ; qu'ainsi cette façade recouverte de briquettes n'est pas une situation de droit ; que la note explicative mentionne que le parement du rez-de-chaussée a été fortement endommagé avec le temps, que cela est visible sur le reportage photos ;

Que le projet propose d'uniformiser que le rez-de-chaussée avec un enduisage de ton gris afin de retrouver une cohérence de séparation entre le rez-de-chaussée et les étages comme sur les plans d'origine ; qu'il serait nécessaire de mettre un enduit de ton blanc sur toute la façade afin d'harmoniser l'ensemble de celle-ci en rappelant les codes couleurs et caractéristiques de la période néoclassique, en cohérence avec les menuiseries et la corniche de ton blanc de la maison ; que cela remettrait en valeur cette belle façade avec son soubassement en pierre bleue ;



Considérant que le projet prévoit de mettre un enduit sur isolant de ton clair en façade arrière ;

Considérant que le volume de l'annexe arrière dépasse le profil du voisin mitoyen le plus profond et dépasse aussi de 6m le profil du voisin mitoyen le moins profond ; que ce dépassement volume n'est pas reconnu comme dérogatoire car c'est une situation acquise de droit; que cependant en isolant cette annexe avec le reste de la façade arrière cela accentue de 20cm ce dépassement, devenant dérogatoire à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette faible augmentation est peu impactante et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que la non isolation de l'annexe créerait un pont thermique important par rapport au reste de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la couverture de cour; que cela permet de repenser la façade arrière au rez-de-chaussée en y intégrant une grande baie vitrée ; que la suppression de cette couverture de cour engendre la 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ; que cette démolition améliore la situation de ce rez-de-chaussée qui était enclavé et permet de retrouver de la pleine terre en intérieur d'îlot ; que cette dédensification de l'intérieur d'îlot est la bienvenue et permet de rendre ce rez-de-chaussée habitable ;

Que la terrasse dessinée sur les plans a une forme étrange ; qu'il y a lieu de simplifier sa forme tout en respectant au minimum les 50% de pleine terre ; qu'il n'est pas mentionné sur les plans la matérialité de cette terrasse ; qu'il serait opportun de mettre une terrasse à joints ouverts (dalles ou planches en bois) pour la perméabilité du sol ;

Considérant que les 3 fenêtres en toiture seront supprimées au profit de 3 nouvelles grandes fenêtres, dont un exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier ;

Que les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton clair et les garde-corps sont métalliques aussi de ton clair;

B/ Logement « Housing First » au rez-de-chaussée

a/ Affectation

Considérant que la destination commerciale du rez-de-chaussée est modifiée en logement de type « Housing First » afin d'insérer socialement des personnes sans-abris par le logement ;

Considérant que l'affectation « Logement » au PRAS (plan régional d'affectation du sol) est définie ainsi :

« Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers ».

Qu'il définit aussi l'équipement d'intérêt collectif comme étant :

« Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics »

Qu'ainsi au sens du PRAS le projet d'hébergement pour sans-abris « Housing First » est donc bien du logement et ne peut être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le bien se situe en zone de liseré de noyau commercial au PRAS ; que supprimer un commerce dans cette zone ne va pas dans le sens des prescriptions du PRAS qui mentionnent que « les rez-de-chaussées des immeubles sont affectés par priorité au commerce » ;

Considérant que la transformation de cette vitrine de commerce en simple fenêtre pour y intégrer un logement derrière empêcherait toute réversibilité de la destination de ce rez-de-chaussée; que cela n'est pas souhaité ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée derrière une vitrine de commerce ne répond pas au bon aménagement des lieux au vu de sa perte d'intimité, engendrant la mise en place de solutions peu qualitatives à long terme (rideaux, film transparent, etc.), occultant et désactivant ainsi ces rez-de-chaussées en zone de liseré commercial; qu'un changement de destination de ce rez-de-chaussée de typologie commerciale et situé dans cette zone au PRAS en logement n'est pas souhaité ; que cependant l'intégration d'un logement de type « Housing First » dans ce rez-de-chaussée pourrait être autorisé de façon temporaire, le temps que se développe ailleurs d'autres projets de logements de type « Housing First » dans des bâtiments déjà affectés au logement, permettant ainsi une réversibilité potentielle sans perdre l'affectation commerciale du rez-de-chaussée ;



Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, dont l'objectif est de « *permettre le développement de permis d'urbanisme destinés à rencontrer des événements temporaires et des projets émergents, tels que l'occupation temporaire, les nouveaux modes d'habitat, les constructions modulaires, etc.* ».

Que l'article 4, alinéa 3 de cet arrêté prévoit que « *dans l'hypothèse où la délivrance du permis d'urbanisme à durée limitée entraîne une modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme de tout ou partie d'un bien, cette modification est limitée à la durée de validité du permis, de sorte qu'à son échéance, le bien retrouve sa destination ou son utilisation antérieure* » ;

Que le point 2.3 du tableau annexé à l'arrêté prévoit que pour les actes et travaux temporaires, un permis d'une durée limitée maximale de 3 ans, peut être délivré, pour modifier « *la destination ou l'utilisation soumise à un permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire* », notamment, pour « *modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien, avec ou sans travaux, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire, telles que des occupations à caractère social, culturel, événementiel, récréatif, à l'exception des dispositifs de publicité et enseigne, ou favorisant l'économie circulaire, notamment les projets d'hébergement temporaire à caractère social, les ressourceries, les recycleries, les ateliers d'artisans, les fab lab, le co-working, les activités de réparation, les épiceries sociales* »

Qu'ainsi un logement pour sans-abris peut être considéré comme un hébergement à caractère social puisqu'il vise à assurer la santé et la dignité des personnes et à les réinsérer socialement dans la société ;

Considérant qu'à l'échéance du permis d'urbanisme à durée limitée délivré, un nouveau permis d'urbanisme à durée limitée peut être délivré pour les mêmes actes et travaux temporaires, pour autant que le caractère temporaire du projet soit encore justifié ; qu'en effet, l'article 5 de l'arrêté précise que « *les actes et travaux pour lesquels un permis d'urbanisme à durée limitée a été obtenu peuvent faire l'objet d'un nouveau permis à durée limitée. Dans l'hypothèse d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme à durée limitée portant sur des actes et travaux temporaires visés par le point 2 de l'annexe, l'autorité délivrante apprécie si le caractère temporaire des actes et travaux demeure justifié* ».

Qu'ainsi au terme de la durée de validité du permis d'urbanisme, si un nouveau permis n'a pas été préalablement obtenu, l'article 4 prévoit, que les lieux doivent être remis en leur pristin état.

Considérant ce qui précède, le changement de destination de ce rez-de-chaussée en logement de manière pérenne n'est pas opportun ; que cependant il serait toutefois envisageable, au vu du projet, un tel changement dans le cadre d'une demande d'occupation temporaire, en sollicitant la délivrance d'un permis d'urbanisme à durée limitée (PUDL), pour une durée maximale de 3 ans, pour l'entité concernée ; que cela engendrerait la modification de l'objet de la demande permis ;

b/ L'aménagement du logement « Housing First »

Considérant que le projet intègre une grande baie vitrée en façade arrière au rez-de-chaussée afin de répondre aux normes d'éclairage naturel ;

Que l'aménagement de ce logement prévoit la partie jour avec séjour/salle à manger/cuisine en façade avant et partie centrale, et la partie nuit avec une chambre et une salle de bain en façade arrière ;

Que l'espace jour fait 48,69m² avec une surface totale d'éclairage de 8,5m²; qu'elle est dérogatoire l'article 10 du Titre I du RRU car elle n'atteint pas les 1/5 requis par cet article (48,69m²/5=9,7); que le projet prévoit de compenser cette dérogation en installant une double porte vitrée entre le séjour et la chambre afin de profiter de la lumière de cette dernière et de garder le caractère traversant des 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée; que cette double porte est intégrée avec de nouvelles cloisons entre les deux têtes de mur séparant la pièce centrale de la pièce arrière ; que ce cloisonnement pour séparer le séjour de la chambre, malgré la double porte vitrée, casse l'effet traversant des 3 pièces en enfilade qu'offrirait cette grande ouverture ; qu'une double porte vitrée encadrée par des cloisons n'est pas suffisante pour garder cet effet traversant au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de mettre en place des parois vitrées avec la double porte pour séparer le séjour de la chambre ; que cela permettrait de réduire au mieux cette dérogation d'éclairage naturel et la rendre acceptable ;

C/ Logements aux étages

Considérant qu'au R+1, le projet prévoit un logement 1 chambre tel que proposé et accepté dans le permis PU2021_46 ; que son aménagement prévoit l'ouverture d'une grande baie dans le mur porteur central afin de créer une pièce de vie traversante ; que l'espace nuit composé d'une chambre avec dressing et salle de douche se situe sur deux étages dans l'annexe ; que le projet propose l'aménagement d'une terrasse en façade arrière sur le toit plat ; que le garde-corps



s'aligne à la façade arrière du mitoyen de gauche ; qu'il lui aussi possède une cour couverte au rez-de-chaussée ; que pour éviter toute promiscuité directe ou vue trop proche vers le voisin de gauche, il est nécessaire de soit reculer le garde-corps de la terrasse au niveau de la fenêtre de l'annexe ou de mettre un bac à plantes (recul de 60cm) ;

Que l'espace jour traversant comprenant la cuisine, la salle à manger et le séjour fait 55,96m² avec une surface totale d'éclairage de 10,9m² (6,9m²+4m²) ; qu'elle est dérogoire l'article 10 du Titre I du RRU car elle n'atteint pas les 1/5 requis par cet article ($55,96m^2/5=11,2$) ; que la baie en façade arrière a été agrandie en supprimant l'allège pour réduire au mieux cette dérogoire ; que cette dérogoire est minime et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit aussi un appartement une chambre au R+2, tel que proposé et accepté dans le permis PU2021_46 ; que le projet prévoit la partie jour en façade avant avec séjour/salle à manger/cuisine et la partie nuit en façade arrière ; que seul l'aménagement de la salle de bain dans la chambre a été revu (salle de douche de 4m² au lieu d'un salle de bain ouverte sur la chambre) ;

Que l'espace jour traversant comprenant la cuisine, la salle à manger et le séjour fait 30,20m² avec une surface totale d'éclairage naturel de 5,5m² ; qu'elle est dérogoire l'article 10 du Titre I du RRU car elle n'atteint pas les 1/5 requis par cet article ($30,20m^2/5=6,04$) ; qu'elle est inhérente à l'architecture du bâtiment, avec un espace jour situé en façade avant dépendant des baies existantes ; que cette dérogoire est minime et acceptable ;

Que la chambre en façade arrière fait 21,65m² avec une surface totale d'éclairage naturel de 4m² ; qu'elle est dérogoire l'article 10 du Titre I du RRU car elle n'atteint pas les 1/5 requis par cet article ($21,65m^2/5=4,33$) ; que la baie en façade arrière a été agrandie en supprimant l'allège pour réduire au mieux cette dérogoire ; que cette dérogoire est minime ; que le projet prévoit de mettre une double porte vitrée entre la chambre et le séjour afin de compenser ces dérogoires entre elles ; que cela rend acceptable ces dérogoires ;

Considérant que le projet prévoit un 4ème logement de 2 chambres au R+3/R+4 (combles) ; que selon la note explicative, actuellement en situation de fait il y a un logement 2 chambres mais qu'au R+3 ; que les combles ne sont pas habités ; que le permis PU2021_46 prévoyait un duplex 3 chambres au R+3/R+4 mais avec un petit séjour de 30m² (petit pour 3 chambres) ; que le projet prévoit d'ouvrir deux grandes baies dans des murs, dont un porteur, afin de créer un grand séjour traversant au R+3 ; que cela est mieux pour un appartement à plusieurs chambres ; que la trémie de l'escalier est agrandie pour y intégrer un nouvel escalier plus confortable ; que les 2 chambres et la salle de douche sont prévus au R+4 ; que le projet prévoit une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture offrant une orientation Ouest ;

Considérant que le volume de la toiture du bien dépasse le voisin mitoyen le plus haut le n°63 (situation de droit) ; que la terrasse tropézienne accentue de peu ce dépassement avec la mise en place d'un garde-corps en dehors du volume de la toiture ; que cela engendre une dérogoire à l'article 6 du titre I du RRU (toiture) ; que l'impact est très faible et l'intégration d'un espace extérieur dans cette toiture améliore le confort de ce logement deux chambres ; que cela rend acceptable cette dérogoire ;

Considérant que la cheminée dans la pièce avant est supprimée ; qu'en consultant les photos intérieures du précédent permis PU2021_46, le manteau de cheminée semble qualitatif ; que le demandeur mentionne en séance que ce n'est pas le cas ; qu'il y a lieu de fournir des photos des différentes cheminées que le projet supprime ;

Que l'espace jour traversant comprenant la cuisine, la salle à manger et le séjour fait 55,17m² ; que les plans et la note explicative mentionnent que la surface totale d'éclairage pour cet espace jour est de 5,10m² ; qu'en façade avant il est possible de calculer la surface d'éclairage directement sur le dessin des fenêtres (environ 3,15m² pour les 3 fenêtres) ; que cependant pour les 2 velux ce n'est pas précisé ; qu'on peut constater une erreur de dessin en plan au R+4 et sur la façade arrière où les velux dessinés n'ont pas la même longueur ; qu'on peut supposer que le modèle dessiné pourrait être un velux de dimensions 114x118 ou un 0,98 x134 avec des surface d'éclairage de 0,91 ou 0,93 ; qu'il y aurait lieu de préciser cela ; que cela semblerait cohérent avec les 5,10m² de surface éclairante mentionnée sur les plans ; que cela reste fortement dérogoire à l'article 10 du Titre I du RRU car elle n'atteint pas les normes requises ((1/5 pour les fenêtres verticales et 1/12 pour les velux), $3,10 \times 5 + 1,86 \times 10 = 37,82m^2$ de surface éclairée par les baies) ; qu'il y a 17,35m² de surface non éclairée naturellement ; qu'il y a lieu d'agrandir ou rajouter des velux afin de pallier à ce manque d'éclairage ;

Considérant que le projet réaménage le sous-sol pour offrir de grandes caves privatives pour chaque logement, une zone d'emplacements vélos, et un local poubelles ; que le local poubelles se trouve dans le local vélos, qu'il semble petit pour y intégrer plusieurs poubelles de tri pour 4 logements ; que de plus il réduit le local vélos en ne permettant que de mettre 4 vélos ; qu'il serait plus opportun de mettre le local poubelles/ménage à la place de la cave 4, d'y agrandir le local vélos avec plus d'emplacements et de diviser la cave 3 pour y intégrer la cave 4 ;

D/ Bruxelles Environnement :



Considérant que la parcelle se situe entre deux zones d'aléas d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

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

Considérant que l'espace côté jardin pourrait servir à accueillir une citerne de récupération d'eau de pluie et qu'à cette fin, elle pourrait alimenter à minima les sanitaires du rez-de-chaussée, qu'il est fortement conseillé d'en installer une ;

Considérant que le projet répond dans l'ensemble au bon aménagement des lieux ;

Abstention de l'administration communale de Saint-Gilles

Avis Favorable à conditions de :

- **Intégrer dans la demande de permis une demande de permis à durée limitée pour le logement « Housing-first » au rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU du 05/10/24 ;**
- **Clarifier la situation de droit datant de 1931 entre les plans et la note explicative et corriger les erreurs dans les documents (brique en façade avant, cour couverte, etc...),**
- **Corriger les titres sous les façades et coupes en situation projetée où il est écrit « situation de droit » ;**
- **Mettre un enduit de ton blanc sur toute la façade avant ;**
- **Préciser et corriger les dimensions des velux ;**
- **Agrandir ou rajouter des velux au R+3 afin de pallier au manque d'éclairage dans l'espace de vie ;**
- **Fournir un détail des panneaux pleins latéraux intégrés dans la vitrine pour y mettre une boîte aux lettres et une sonnette ;**
- **Reculer le garde-corps de la terrasse au niveau de la fenêtre de l'annexe ou mettre un bac à plantes (recul de 60cm);**
- **Appliquer un film translucide sur le vitrage (jusque 2m depuis le niveau du trottoir) de type « collable/décollable » afin que ce soit réversible ;**
- **Simplifier la forme de la terrasse au RDC en gardant au minimum 50% de pleine terre et mettre en place une terrasse avec des dalles ou planches en bois à joints ouverts pour la perméabilité du sol ;**
- **Remplacer le cloisonnement encadrant la double porte qui sépare le séjour et la chambre du logement « Housing First » par des parois vitrées ;**
- **Déplacer le local poubelles dans la cave 4, agrandir le local vélos pour y rajouter des emplacements et intégrer la cave 4 dans la grande cave 3 ;**
- **Fournir un détail des invisibles/aérateurs de fenêtre intégrés dans les menuiseries ;**
- **Fournir une photo des cheminées qui vont être supprimées et justifier leur démolition ;**



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-120** : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse et une lucarne en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras en een dakkapel aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel

Avenue du Roi 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexis BELLET

N° dossier : PU2024-120 / 13/AFD/1948128

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

dérogation à l'article 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.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-74) portant sur la modification du volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 04/07/2023 ;



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 17/08/2023, que cette seconde version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/11/2023 ;

Considérant que, suite à ce second avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 16/10/2023, que ce permis a été notifié caduque en date du 13/06/2024 suite à la non réception de compléments dans les 6 mois ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse et une lucarne en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un bureau de type profession libérale accessoire au logement au sous-sol avant, au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- Recréer des nouveaux planchers ;
- Démolir et reconstruire la cage d'escalier et placer un ascenseur ;
- Couvrir la cour ;
- Aménager une terrasse en versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que 4 logements existent en situation de fait, que la demande prévoit toutefois de revenir à la situation de droit aux étages, soit une maison unifamiliale ;

Considérant que le programme proposé précédemment est maintenu (salle de consultation au rez-de-chaussée, bureau au sous-sol et sous-sol avant et petit bureau d'accueil à l'entresol) ainsi que le placement d'un nouvel escalier en colimaçon et d'un ascenseur dans la partie arrière pour distribuer l'ensemble des étages ;

Considérant que le déplacement des circulations au fond de la parcelle permet d'offrir les anciennes fenêtres de la cage d'escalier en façade avant aux pièces de séjour des 1er et 2e étages et d'en améliorer les vues et l'éclairage naturel ;

Considérant que le placement d'un ascenseur induit toujours une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour du logement ($26,99\text{m}^2 < 28\text{m}^2$) ;

Considérant que la dérogation est très faible et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant que le placement de l'ascenseur contre le mur mitoyen est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires pour la propriété voisine, qu'il y aurait dès lors lieu de le désolidariser du mur mitoyen et de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de cette installation ;

Considérant que le bureau de consultation prend place au rez-de-chaussée, qu'un 2ème bureau et une salle de douche sont aménagés au sous-sol, que ce 2^e bureau présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois de locaux accessoires à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le petit local de bureau aménagé à l'entresol est destiné au secrétariat de la profession libérale et présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ($2,41\text{m} < 2,50\text{m}$), que le caractère ouvert de cet espace permet de compenser la dérogation ;

Considérant que la cour est couverte pour étendre le hall d'entrée et y aménager une salle d'attente, qu'un sanitaire est installé dans la prolongation de cette dernière, que cette couverture engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite sur son entièreté, que celle-ci est toutefois acceptable au vu de l'enclavement de la cour la rendant très peu qualitative et exploitable ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis précédente, l'expression de la volumétrie du versant de toiture avant a été revue de manière à limiter sensiblement son impact ;

Considérant qu'une 2^{ème} chambre est aménagée sous les combles, que le versant avant de la toiture est creusé pour offrir un petit espace extérieur bienvenu pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la lucarne donnant accès à la terrasse est limitée en hauteur et que sa position en retrait la rend peu visible depuis l'espace public ;



Considérant que l'aménagement de la terrasse prévoit une zone de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers la propriété mitoyenne de gauche, qu'il y aurait lieu de prévoir également 1,90m du côté droit ;

Considérant également que des bancs sont prévus en-deçà de la zone de recul de gauche, qu'il y aurait lieu de les supprimer et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la rehausse de la toiture déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant cette dernière est justifiée par la volonté d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis au sein de la chambre implantée dans les combles, que sa volumétrie est réduite et n'est pas de nature à impacter les propriétés voisines ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la hauteur du faite projeté est erronée, que celle-ci sera inchangée, qu'il y aura lieu de modifier la coupe projetée en conséquence ;

Considérant cependant qu'il est prévu de placer un châssis PVC blanc pour la lucarne, que ce choix de matériau ne permet pas d'assurer une harmonie avec l'ensemble des menuiseries de la façade d'origine, qu'il y aurait lieu d'y prévoir également des châssis en bois de teinte blanche ;

Considérant qu'en situation de fait la façade a subi plusieurs modifications, que la nouvelle façade projetée en propose une amélioration de par le remplacement des menuiseries (de la travée de droite uniquement) actuellement en PVC par du bois (excepté la porte d'entrée et son imposte), que le dessin est toutefois très sommaire et qu'il y aurait lieu de s'assurer du strict retour aux caractéristiques d'origine au vu de la valeur patrimoniale non négligeable de la maison ;

Considérant que les menuiseries de la travée de gauche ne sont pas concernées par la demande, que toutefois ces dernières ont été modifiées sans demande de permis préalable et sans respect des caractéristiques des châssis d'origine, qu'il y aurait lieu d'également prévoir un remplacement à l'identique (double cadre des impostes et des parties latérales des châssis tripartites, épaisseur des profilés, divisions, allège pleine de la porte-fenêtre du 2^e étage...) ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée et son imposte supérieure par du PVC d'aspect bois brun, que cette modification est peu respectueuse de l'architecture de la façade et qu'il y a lieu de la prévoir en bois ;

Considérant qu'il est prévu de placer des panneaux photovoltaïques sur les 2 versants de la toiture, que ceux-ci permettent une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble et que leur placement est bienvenu ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge 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 que le demandeur précise en séance qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente sur le site, qu'il y aurait lieu de la réhabiliter ou de la remplacer si celle-ci s'avère inutilisable et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

- Prendre toutes les mesures pour prévenir les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur et le désolidariser du mur mitoyen ;
- Prévoir une zone de recul inaccessible de 1,90m de part et d'autre de la terrasse et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (bois pour l'ensemble, teinte blanche, double cadre des impostes et des parties latérales des châssis tripartites, épaisseur des profilés, allège pleine de la porte-fenêtre du 2^e étage, dessin de la porte d'entrée...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Corriger la hauteur du faite de la toiture en coupe ;
- Réhabiliter la citerne existante ou placer une nouvelle citerne et l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-147** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade de la maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de eengezinswoning en het aanleggen van een terras

Rue Saint-Bernard 130

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tobias MC KENNEY

N° dossier : PU2024-147 / 13/XFD/1951719

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, 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)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

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

- Réduire le volume de l'annexe existante et en reconstruire la façade latérale ;
- Modifier la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Modifier la façade et la baie arrière au 1^{er} étage ;
- Ajouter une annexe adjacente à l'annexe existante au rez-de-chaussée ;
- Rehausser le mitoyen au 1^{er} étage avec le voisin n°28 ;
- Placer un auvent à l'arrière du 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse sur la nouvelle annexe au 1^{er} étage ;
- Modifier les divisions des menuiseries de la travée de gauche de la façade avant ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

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

Considérant que le projet vise principalement à revoir la volumétrie à l'arrière du bâtiment afin de requalifier les espaces de vie de la maison unifamiliale ;

Considérant que pour ce faire, la partie latérale de l'annexe existante est démolie et reconstruite, que, le reste de l'annexe pouvant difficilement être maintenu suite à cette intervention, cette intervention s'apparente à une reconstruction et déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que l'intervention et la modification principale se fait principalement au niveau de la partie centrale de la parcelle à distance des limites mitoyennes et qu'il s'agit d'une réduction du gabarit initial n'impactant pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate de cette annexe nécessite une très légère rehausse du mur mitoyen avec la propriété n°132, que cet acte déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est minime et n'impacte que très peu le voisinage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée sur la toiture isolée, que cette modification rencontre la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots et de stimulation de la biodiversité en ville ;

Considérant que la réduction de la largeur de l'annexe existante vise à construire un volume de véranda vitré adjacent prolongeant l'espace de séjour, qu'il déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que ce volume vient s'insérer dans l'espace résiduel de la cour et contre un mur de clôture mitoyen de grande hauteur, qu'il permet un apport en lumière généreux pour l'ensemble des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation existante, un balcon et une rehausse mitoyenne adjacente sont construits à l'arrière du premier étage sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité et obtenu au préalable ;

Considérant que la configuration de la toiture de la véranda projetée propose une plateforme visant à réaménager ce balcon ;

Considérant que la rehausse mitoyenne induite par la construction du balcon précédent semble ancienne, que bien qu'occasionnant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, celle-ci ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et présente une profondeur relativement restreinte ;

Considérant que cette construction permet à la maison unifamiliale de disposer d'un petit espace extérieur plus ensoleillé ;

Considérant que le balcon et sa rehausse mitoyenne s'accompagnent du placement d'un auvent vitré visant à couvrir ledit balcon, que cette construction déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et dépasse la hauteur du mur de clôture mitoyen ;

Considérant toutefois que l'auvent est situé en retrait de la limite mitoyenne de droite et à une hauteur n'impactant pas la propriété voisine, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la cuisine au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa hauteur sous plafond insuffisante pour une pièce habitable (2,22m<2,50m), qu'il s'agit toutefois d'une configuration existante et que ce déficit de hauteur est compensé par l'ouverture complète de la cuisine sur les espaces de séjour de grande hauteur ;

Considérant que les photographies du dossier laissent apparaître la mise en place d'un revêtement synthétique vert couvrant l'ensemble de la zone de cours et jardins, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que le plan du rez-de-chaussée ne fournit aucune précision quant à la nature du sol, que la coupe représente une dalle imperméable à l'épaisseur importante enfouie dans le sol et qu'un tel aménagement ne peut être autorisé ;

Considérant que les châssis de la travée de gauche en façade avant ont été remplacés après 2014 sans respect de la division tripartite d'origine, que cette modification porte atteinte à la composition architecturale de la façade et qu'il y a lieu de prévoir un retour aux caractéristiques d'origine ;



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

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement perméable permettant à l'eau de percoler pour la terrasse prévue au rez-de-chaussée ;

Considérant également qu'il serait recommandable d'étudier la possibilité de réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales existante à des fins sanitaires ;

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

- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive telle que représentée sur l'annexe de droite reconstruite ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (division tripartite de la travée de gauche) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Prévoir un revêtement perméable pour la terrasse du rez-de-chaussée ;**

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

La dérogation à l'article 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les modifications de l'annexe existante sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-29** : modifier le volume et réaliser des travaux structurels (permis modificatif du PU2021-301) / het wijzigen van het volume en het verrichten van structurele werken (wijzigingsvergunning van PU2021-301)

Avenue du Parc 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thibault Walckiers

N° dossier : PU2024-29 / 13/AFD/1932148

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

Demande de permis d'urbanisme PU2024-29 tendant à modifier le volume et réaliser des travaux structurels (permis modificatif du PU2021-301) sise Avenue du Parc 25 et introduite par Monsieur Thibault Walckiers

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 3/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

Total (y compris hors délai) : 0

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art. 6 (hauteur)

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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-301) visant à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades et aménager une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 13/12/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et réaliser des travaux structurels (permis modificatif du PU2021-301) et plus précisément :

- remplacer la toiture secondaire en croupe par une toiture plate végétalisée avec fenêtre de toit ;



- modifier les dimensions d'une baie au 3^e étage et créer deux baies en toiture ;
- construire un plancher entre le 4^e étage et le grenier;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la construction d'une toiture plate végétalisée extensive et non accessible en lieu et place de la toiture secondaire à versant déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car cette nouvelle toiture dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins haute, que toutefois la situation projetée constitue une amélioration de la situation par rapport audit article, contribue à une meilleure gestion des eaux pluies et à refroidir l'intérieur de l'îlot, que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'un plafond mouluré existe sous la toiture à reconstruire, qu'il y a lieu de s'assurer de le préserver et de le maintenir apparent ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la deuxième annexe arrière permettrait de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant qu'à la suite de la modification des dimensions d'une baie en façade arrière au 3^e étage, le séjour déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois le placement d'une ou plusieurs fenêtre(s) de toiture à l'occasion de la construction de la toiture plate végétalisée permettrait aisément de se conformer audit article ;

Considérant que la création de deux verrières en versant arrière est conforme aux Règlements d'urbanisme et contribue à éclairer généreusement le logement, qu'elle ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que le plancher du grenier est prolongé pour combler le vide de la mezzanine représentée dans les plans du PU2021-301, que l'escalier raide existant permettant d'accéder au grenier depuis la chambre avant est conservé, que les locaux résultants de ces travaux respectent les normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme et ne suscitent dès lors pas d'objection ;

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

- se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du 3^e étage ;
- réaliser la végétalisation extensive pour la toiture de l'annexe reconstruite telle que représentée dans les plans ;
- prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la deuxième annexe arrière ;
- préserver et maintenir apparent le plafond mouluré sous la toiture de l'annexe reconstruite ;

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

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-10** : régulariser le non-respect de deux conditions de permis d'urbanisme / het regulariseren van twee niet-nageleefde voorwaarden van een stedenbouwkundige vergunning
Rue Saint-Bernard 57

Demander / Aanvrager : Monsieur Stefan Fuehring et madame Laura Gutierrez de la Iglesia
 N° dossier : PU2024-10 / 13/XFD/1929762

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 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-133) portant sur la modification des aménagements intérieurs et extérieurs, le volume et la façade ;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation du 03/11/2020, favorable sous réserve de remplir 3 conditions, l'une d'elles demandant de fournir un reportage intérieur complet afin d'apprécier précisément l'impact des actes et travaux proposés sur les décors intérieurs éventuels ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins a pris connaissance du reportage photo intérieur daté du 21/12/2020 qui atteste la présence d'éléments de décors intéressants (en particulier les moulures au plafond de la pièce centrale du 2^e étage), qu'il a jugé que le cloisonnement du couloir du 2^e étage, tel que proposé en situation projetée, nuisait à la préservation et à la lecture de ces moulures qu'il y aurait lieu de conserver ;

Considérant que le Collège a arrêté en séance du 21/01/2021 que le PU2020-133 était délivré sous réserve de se conformer à plusieurs conditions, et en particulier de :

- limiter la hauteur sous plafond du couloir de la pièce centrale au 2^e étage à 2,20m afin de diminuer la hauteur de la cloison séparant la chambre de ce dernier et de conserver la lecture des moulures dans leur ensemble depuis la chambre ;
- s'assurer du maintien des éléments de décors (cheminées, plafonds moulurés, décorations des parties inférieures des murs) de l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée au 2^e étage et de la cage d'escalier conformément au reportage photo fourni ;

Considérant que cette décision du Collège a été notifiée le 25/01/2021 ;

Considérant qu'avant la fin des travaux et le placement d'une cloison portant atteinte aux moulures de la pièce centrale du 2^e étage, aucune demande de permis modificatif portant sur les parties non mises en œuvre du PU2020-133 n'a été adressée à la commune ;



Considérant que lors de la visite de contrôle du 21/09/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectaient pas les plans et impositions du permis, qu'en particulier la hauteur du plafond du couloir longeant la pièce centrale au 2^e étage n'a pas été limitée à 2,20m, afin de conserver la lecture des moulures dans leur ensemble depuis la chambre ;

Considérant que les demandeurs expliquent dans leur note datée du 05/12/2023 et reçue le 19/01/2024 qu'ils ont interprété les conditions de délivrance du PU2020-133 comme des recommandations non contraignantes ;

Considérant que le texte du permis d'urbanisme ne fait pas mention de recommandations mais arrête clairement que le permis visant à modifier les aménagements intérieurs et extérieurs, le volume et la façade est délivré à plusieurs conditions ;

Considérant que les demandeurs n'avancent aucune raison d'ordre technique ou constructif justifiant la réalisation des travaux en question mais qu'ils motivent, dans la note explicative reçue le 05/07/2024, le non-respect de la condition du PU2020-133 par les arguments suivants :

- la condition porte sur un élément d'architecture qui n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
- la condition est une restriction injustifiée au droit de propriété ;
- la condition ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant, sur base de ces arguments présentés *a posteriori*, que les demandeurs sollicitent que soient supprimée du PU2020-133 la condition de limiter la hauteur sous plafond du couloir de la pièce centrale au 2^e étage à 2,20m afin de diminuer la hauteur de la cloison séparant la chambre de ce dernier et de conserver la lecture des moulures dans leur ensemble depuis la chambre ;

Considérant que la condition du permis de réaliser un couloir d'une hauteur de 2,20m permettait une réversibilité des aménagements et de pouvoir retrouver, dans un projet futur, la configuration de la pièce d'origine ;

Considérant toutefois que l'architecte et les demandeurs précisent en séance que la cloison a été réalisée sans rompre la continuité des moulures et n'y porte pas atteinte, que l'intervention réalisée permet dès lors également une réversibilité des aménagements ;

Considérant également que le maintien de la hauteur sous plafond d'origine dans le hall de nuit a permis le placement d'une poutre, la suppression de la cloison donnant sur la cage d'escalier et son remplacement par des vitrages apportant un gain en qualité spatiale et en éclairement naturel dans les circulations verticales que n'aurait pas permis la création d'une « boîte » d'une hauteur sous plafond de 2,20m ;

Considérant dès lors que ces interventions permettent une préservation du patrimoine intérieur de la maison tout en apportant des qualités spatiales supplémentaires à une cage d'escalier et aux espaces de distribution, que l'ensemble des autres éléments de décor intérieur de la maison (sol en terrazzo, plafonds moulurés des étages inférieurs,...) ont été préservés et restaurés avec soin ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-157** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume du logement au 2e étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de woning op de 2de verdieping

Rue Gustave Defnet 2

Demandeur / Aanvrager : Madame Ana Samoilovich
N° dossier : PU2024-157 / 13/AFD/1953199

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

application de l'art. 207 §3 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.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 6 logements avec rez-de-chaussée commercial (café) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume du logement au 2e étage et plus précisément :

- Percer des murs porteurs ;
- Couvrir une partie de l'aéra ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/09/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements projetés permettent la création d'une 3^e chambre au sein du logement et rencontrent la volonté communal et régionale en matière de création de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants et de création de logements aux typologies diverses afin d'offrir de la mixité au sein de l'immeuble ;



Considérant que pour ce faire, le bureau et son couloir d'accès sont réunis en une chambre plus spacieuse, que la salle de bain est déplacée à l'emplacement de l'aéra ;

Considérant que la couverture de l'aéra déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car le volume ajouté dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde mais que cette nouvelle configuration est acceptable en ce que ce volume ajouté ne porte atteinte ni aux chambres adjacentes qui ne disposaient pas d'ouverture vers l'aéra, ni aux logements situés aux étages du bâtiment ni aux propriétés mitoyennes ;

Considérant en effet que dû à la configuration d'angle de la parcelle, les propriétés adjacentes sont complètement construites, que dès lors le volume supplémentaire n'engendre aucun impact au droit de ces bâtiments ;

Considérant l'absence de 2 portes entre le local WC et le séjour induisant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de la grande distance qui les sépare la configuration est acceptable et permet de maintenir un hall d'entrée moins étriqué ;

Considérant que le nouvel aménagement intérieur du salon prévoit la suppression du corps de cheminée, qu'au vu des photographies fournies, ce dernier ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, qu'il peut donc être supprimé mais que toutes les mesures doivent être prises afin que cette intervention structurelle soit réalisée dans les règles de l'art et qu'il convient de s'assurer que la suppression de cette gaine ne porte pas atteinte aux raccords et évacuations des autres unités dans l'immeuble ;

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 de tous les points repris dans cet avis, le projet rencontre le bon aménagement des lieux ;

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

- **S'assurer que la suppression du corps de cheminée ne porte pas atteinte aux évacuations et autres raccords des logements de l'immeuble et à la stabilité des étages;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Régional d'Urbanisme sur bâtisses pour la chaudière du logement et son évacuation ;**

La dérogation à l'article 4 du titre I et à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.