



St Gilles Gillis

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 octobre 2024 PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 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 : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-133 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de volume : Rue Capouillet 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Franco Cozzani</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-58 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue du Fort 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BV BHMT - S.P.R.L. (Lauwers)</p>
Point 4. 10:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-47 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ; / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel; : Rue Sterckx 1A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Eric De Boever</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-109 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade de l'immeuble et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel van het gebouw en het aanleggen van een terras : Rue Fernand Bernier 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : EVALOU Properties - S.R.L. (Capizzi)</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-139 : changer la destination du RdC commercial de café à logement, l'utilisation du R+4 de mansarde à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / Het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, het gebruik van de 4de verdieping van zolder naar woning, van het aantal en de inrichting van de woningen de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Avenue Fonsny 107</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Barz Invest - S.R.L. (Biot)</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-182 : modifier la destination de la partie avant du rez-de-chaussée de garage à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Guillaume Tell 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie Hendrick</p>
Point 8. 13:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-13 : Changer la destination du bâtiment avant (maison unifamiliale) et du bâtiment arrière (atelier d'artiste) en équipement d'intérêt collectif. Construire un escalier extérieur dans la cour arrière. / : Rue de la Victoire 3</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles (De Broyer)</p>



<p>Point 9. 13:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-105 : diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Avenue du Mont Kemmel 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Caroline Poirier</p>
<p>Point 10. 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-143 : changer l'utilisation du RdC commercial de magasin à café, modifier la façade, installer une clôture et des pots / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar café en de gevel, het plaatsen van een hek en van plantenpotten : Rue de l'Instruction 158</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : THI FACTORY (ARFAOUI)</p>
<p>Point 11. 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-118 : déplacer une trémie d'escalier entre le bel-étage et le premier étage pour la pose d'un escalier en colimaçon (permis modificatif du PU2021-51) / het verplaatsen van een trapopening tussen de bel-étage en de eerste verdieping om een wenteltrap te plaatsen (wijzigingsvergunning van PU2021-51) : Rue Saint-Bernard 72</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Christine CLOSON</p>
<p>Point 12. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-164 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse (permis modificatif du PU2017-205) / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, en het aanleggen van een terras (wijzigingsvergunning van PU2017-205) : Rue de la Croix de Pierre 70A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Françoise Berlangier</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 **PU2024-133** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de volume
Rue Capouillet 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Franco Cozzani
 N° dossier : PU2024-133 / 13/AFD/1950295

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

art.37 (gîtage)

Règlement régional d'urbanisme, titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2010-175) portant sur les transformations de la maison : rehausse de toiture, modifications de volume, construction et couverture d'une terrasse au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, que ce permis a été notifié en date du 05/10/2011, mais que la couverture de terrasse a été refusée ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et plus précisément :

- Modifier des baies de la façade arrière et de l'annexe ;
- Reconstruire la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée et y aménager une terrasse ;
- Créer une ouverture dans un mur porteur au rez-de-chaussée dans l'annexe ;
- Rehausser la toiture de l'annexe à l'entresol entre les 1^{er} et 2^e étages ;
- Couvrir la terrasse du rez-de-chaussée (régularisation) ;



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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Considérant que la modification du mur porteur entre la cuisine et la salle de service permet un passage plus aisé entre les 2 pièces et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'élargissement de la baie arrière dans la salle à manger permet d'atténuer son déficit en éclairage naturel et est dès lors bienvenu ;

Considérant que la modification des baies de la façade latérale de l'annexe ne porte pas préjudice à la propriété mitoyenne de droite dès lors que les nouvelles baies sont implantées à une hauteur de plus de 1,90m ;

Considérant que la toiture de l'annexe servant de terrasse pour le 1^{er} étage est démolie et reconstruite légèrement plus bas ;

Considérant que cette intervention, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'isoler la toiture tout en conservant un niveau de terrasse presque de plain-pied avec la chambre qui y donne accès, que cette intervention n'occasionne pas de dérogation pour la hauteur sous plafond de la salle à manger et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen ;

Considérant dès lors que la dérogation induite est acceptable ;

Considérant toutefois que le sens de portée du gîtage représenté en coupe pour le plancher reconstruit ainsi que pour le plancher du grenier se fait perpendiculairement aux murs mitoyens et déroge de la sorte à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer et de porter de façade à façade ;

Considérant que la rehausse de la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage afin de l'isoler nécessite une rehausse de ses murs d'acrotère, que ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de l'implantation de l'annexe contre un profil mitoyen de grande hauteur, ces interventions n'impactent pas la propriété voisine et permettent une amélioration bienvenue de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 27/05/2011 pour le PU 2010-175 concernant la couverture de la terrasse du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet prévoit également la couverture de cette terrasse [...] ; que cette couverture de la terrasse s'accompagne d'une rehausse vitrée du mitoyen et ce sur la moitié de l'épaisseur du mitoyen ; que cette couverture de terrasse déroge à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond ;

Considérant également que cette couverture, bien que vitrée, enclave les pièces de séjour déjà en défaut d'éclairage ;

Considérant que malgré cet avis défavorable, la couverture de terrasse a été construite mais de forme courbe transparente afin de ne pas nécessiter de rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que la baie arrière de la salle-à-manger a été élargie en contrepartie au maximum, limitant ainsi la perte d'éclairage naturel ;

Considérant que, bien que la couverture de terrasse construite déroge aux articles 4 et 6 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme, celle-ci n'impacte de la sorte pas les propriétés voisines et ne porte pas atteinte à l'éclairage du séjour ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe de droite et/ou d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

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

- **Se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le sens de portée du gîtage du plancher de la terrasse reconstruit et du grenier ;**

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-58** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel

Rue du Fort 24

Demandeur / Aanvrager : BV BHMT - S.P.R.L. (Madame Juliette Lauwers)

N° dossier : PU2024-58 / 13/AFD/1937474

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, 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 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 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1^{er} au 3^e étage, grenier sous les combles dans le bâtiment avant et maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1988-66) portant sur la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la rénovation de l'immeuble, que ce permis a été octroyé en date du 26/07/1988 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-7/09) dressé le 26/01/2009 pour le non-respect des prescriptions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente imposées par le permis PU1988-66 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-146) visant à transformer les commerces et les logements avec augmentation de volume et dont le refus a été notifié en date du 27/03/2019 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-60) visant à modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements et commerces avec travaux structurels, les façades et le volume des bâtiments avant et arrière et dont le refus a été notifié en date du 12/02/2024 ;

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



- étendre les logements du 3^e étage du bâtiment avant aux combles et y aménager deux chambres ;
- agrandir et ouvrir des baies ;
- créer des trémies d'escalier et une trappe d'accès au grenier ;
- démolir et reconstruire la toiture des bâtiments avant et arrière ;
- augmenter la hauteur des vitrines pour en aligner les linteaux à celui de la porte d'entrée ;
- ouvrir les baies centrales condamnées aux 1^{er} et 2^e étages ;
- remplacer toutes les menuiseries en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

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

Considérant que les caves en sous-sol sont toutes utilisées par les commerces, à l'exception des locaux techniques et pour les compteurs, que les 4 logements des 1^{er} et 2^e étages ne disposent pas de locaux de rangement privatifs ni d'un local commun permettant d'entreposer vélos et poussettes, qu'il y a lieu d'en prévoir au sous-sol afin de ne pas réduire davantage la superficie habitable de ces petits studios ;

Considérant que, par rapport au dernier permis d'urbanisme introduit, la principale modification consiste à maintenir le bâtiment arrière et à ne plus le démolir / reconstruire ;

Considérant que seule la toiture du bâtiment est reconstruite et isolée, que cette modification induit une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que cette intervention est nécessaire afin de remplacer la structure endommagée de la toiture, que sa configuration est strictement identique à la toiture d'origine, ne nécessite pas de rehausse du niveau du faîte et n'impacte de la sorte pas les propriétés voisines ;

Considérant que la démolition de l'annexe du bâtiment arrière permet une dédensification bienvenue de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il serait conseillé de consulter la liste des plantes d'ombre disponibles sur le site de Natagora pour l'aménagement de la zone de cours et jardins
https://reseaunature.natagora.be//fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf ;

Considérant que le logement de 2 chambres aménagé dans le bâtiment arrière et lié au commerce de gauche est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les vis-à-vis au niveau du rez-de-chaussée ont été résolus par l'obturation de la baie du commerce de droite en façade arrière ;

Considérant que l'ouverture des baies de la façade avant du bâtiment arrière et de la façade arrière du bâtiment avant permet à chacun des logements de bénéficier d'un éclairage naturel plus important et bienvenu ;

Considérant toutefois que le vis-à-vis problématique entre la chambre 1 au 1^{er} étage et le studio lui faisant face et les vues générées vers les façades arrière des immeubles mitoyens côté rue s'en trouvent empirés, que cette situation ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que le 1^{er} étage du bâtiment arrière, tel que représenté dans la situation projetée de la demande, nécessite des travaux complémentaires d'aménagement afin que soient diminués les vues et vis-à-vis préjudiciables décrits plus haut tout en restant conformes aux Règlements d'urbanisme en vigueur (par exemple, retirer une partie du plancher du grenier pour éclairer les chambres exclusivement par la toiture) ;

Considérant que la prolongation des logements du 3^e étage sous les combles permet d'y aménager 2 plus grands logements de 1 chambre, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les séjours des 2 duplex dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et que les baies de la façade arrière ont déjà été agrandies au maximum ;

Considérant que les salles de douches au dernier étage dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de leur surface, mais qu'elles sont aménagées de manière à ce que leur utilisation se déroule en majorité sous une hauteur libre de 2,20m, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser la toiture du bâtiment avant afin d'obtenir une hauteur suffisante pour les chambres sous combles, que cette augmentation volumétrique, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact négligeable sur la propriété mitoyenne la moins haute et est dès lors acceptable ;



Considérant qu'il est prévu d'ouvrir les baies centrales obturées à l'origine de la façade avant aux 1er et 2e étages, que cette modification permet une plus grande animation de la façade et une ventilation naturelle des pièces d'eau qui y sont adjacentes et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les baies des 2 vitrines sont rehaussées afin de proposer un alignement au linteau de la porte d'entrée centrale, que cette modification donne plus de cohérence à la composition de la façade ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est remplacé par des menuiseries en bois naturel respectant les caractéristiques d'origine aux étages et s'en inspirant au rez-de-chaussée, que cette modification améliore l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que les autres travaux structurels ne soulèvent pas d'objection ;

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

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

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

- Proposer une amélioration du vis-à-vis entre le 1^{er} étage du bâtiment arrière et les bâtiments avant ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir une petite cave privative par logement et 1 local commun pour les vélos/poussettes au sous-sol ;
- 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 6 du Titre I et 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 **PU2024-47** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel;
Rue Sterckx 1A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Eric De Boever
 N° dossier : PU2024-47 / 13/AFD/1935291

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, 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 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
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage, 1 logement sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-261) visant à transformer le commerce du rez-de-chaussée et aménager un logement dans les mansardes avec modification du gabarit en toiture, que ce permis a été notifié le 26/02/2018 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis, en effet :

- les châssis des lucarnes des façades à rue ne sont pas conformes aux plans du permis délivré (divisions, proportions...);
- les fenêtres de toit n'ont pas été placées, ce qui engendre une situation en dérogation au Règlement régional d'urbanisme (Titre II art. 10 éclairement naturel) ;



Considérant que le bien a fait l'objet de 3 demandes de permis d'urbanisme (PU2019-30, PU2021-134 et PU2023-112) portant sur la modification du volume, des façades et des aménagements intérieurs avec travaux structurels, que ces permis ont été classés sans suite les 07/04/2021, 23/11/2021 et 03/01/2024 ;

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

- régulariser les actes et travaux suivants :
 - o l'extension du volume des logements à l'area ;
 - o l'ouverture de baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée et aux 4^e et 5^e étages ;
 - o la fermeture d'une trémie d'escalier au rez-de-chaussée ;
 - o la modification de l'utilisation et la surface de plusieurs locaux ;
 - o le remplacement des châssis en façade avant ;
- l'isolation de la toiture par l'extérieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les caves sont divisées différemment par rapport au PU2014-261, qu'en particulier la cave du commerce n'est plus accessible directement depuis ce dernier et qu'elle est utilisée comme cave commune et local abritant les compteurs ;

Considérant que le local à vélo repris dans les plans du PU2014-261 a été supprimé, qu'il était toutefois très peu praticable et que la configuration des caves et de l'escalier y menant permet difficilement d'y aménager un local à vélo commode ;

Considérant que le nouvel aménagement des caves ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que les extensions des logements aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages sont conformes au Règlement régional d'urbanisme, n'ont pas d'incidence sur le voisinage et permettent d'utiliser des espaces résiduels au profit de salles de bain et de douche de manière à améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que la chambre du 1^{er} étage, aménagée dans l'ancienne cuisine, déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est trop importante pour être acceptable ;

Considérant de plus que son accès ne peut se faire que par la chambre principale ou par le hall d'entrée commun, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de prévoir une autre utilisation pour cette pièce ;

Considérant que les chambres principales des logements des 2^e, 3^e et 4^e étages dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les chambres présentent une qualité spatiale, un éclairage et une hauteur sous plafond généreux permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que la chambre du logement du 4^e étage déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est toutefois réduite et qu'elle découle de la configuration d'origine des baies en façade avant, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le WC du 4^e étage déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de placer une porte supplémentaire entre ce dernier et le séjour de manière à s'y conformer ;

Considérant également qu'il y a lieu de représenter la porte de la chambre ;

Considérant que la chambre du logement mansardé déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que pour s'y conformer, il y a lieu de représenter un logement à locaux habitables non différenciés (studio) en retirant l'appellation « chambre » du plan de cet étage ;

Considérant que l'aménagement de 2 chambres prévu au permis de 2014 permettait de retrouver un logement pouvant accueillir des familles au sein de l'immeuble, que la transformation du logement en studio ne le permet plus ;

Considérant toutefois que la situation du logement au 5^e étage sans ascenseur est peu propice à l'accueil d'une famille, qu'en contrepartie les aménagements des 2^e et 3^e étages ont été modifiés en y prévoyant 2 chambres permettant de proposer 2 logements de relativement grande taille et une certaine mixité de typologies ;



Considérant que le logement déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par les qualités spatiales et la superficie généreuse du studio ;

Considérant que les autres travaux structurels ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois la différence de hauteur est minime, n'a donc pas d'incidence sur le voisinage et que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les châssis en bois de ton blanc des mansardes, les châssis en PVC de ton blanc des étages, la porte d'entrée en aluminium du commerce et celle en bois de ton blanc des logements ;

Considérant que les fenêtres des mansardes, non divisées à l'exception de la fenêtre d'angle, appauvrissent l'aspect du toit mansard dont les encadrements de fenêtres ouvragés constituent un des principaux attributs des façades, que leur division en deux ouvrants permet de respecter pleinement la symétrie du dessin des encadrements de fenêtre ;

Considérant que l'aspect des châssis en PVC aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages constitue un appauvrissement regrettable des façades par rapport aux châssis représentés en élévation du permis de 1914, tout comme l'aspect des portes d'entrées du commerce et des logements actuelles par rapport à celles de l'élévation du permis de 1969 ;

Considérant également l'absence d'allèges pleines sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les portes-fenêtres à chaque étage ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU2014-261 a été délivré à condition de se conformer au plan de façade du 23/06/1914 pour les châssis aux étages et au plan de façade du 14/10/1969 pour les menuiseries au rez-de-chaussée, que ces conditions de permis ne peuvent être supprimées ou infléchies par le fait accompli et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le conduit d'évacuation des gaz brûlés déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de la faire dépasser de 1m par rapport à la toiture ;

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

- **ne pas aménager de 2^e chambre dans l'ancienne cuisine du premier étage ;**
- **placer une porte supplémentaire entre le WC et les pièces de séjour au 1^{er} et au 4^e étage afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et représenter la porte de la chambre ;**
- **représenter un logement à locaux habitables non différenciés (studio) en retirant l'appellation « chambre » du plan de l'étage mansardé ;**
- **respecter les conditions du permis d'urbanisme PU2014-261 pour les menuiseries en façades avant ;**
- **se conformer à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I).

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-109** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade de l'immeuble et aménager une terrasse / het wijzingen van de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel van het gebouw en het aanleggen van een terras

Rue Fernand Bernier 57

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

N° dossier : PU2024-109 / 13/AFD/1946410

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, 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'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction (références communales: PV13-8/14), ayant pour objet le non-respect du permis délivré par la modification de la dimension des baies en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de cinq logements (1 logement par étage du rez-de-chaussée au 4^e étage) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade de l'immeuble et aménager une terrasse et plus précisément :

- prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière pour y aménager un appartement de 1 chambre avec bureau ;
- Construire une extension au R-1 (régularisation) et y aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;



- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière ;
- Aménager un escalier entre le bâtiment principal et l'annexe aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Prolonger le logement du 4^e étage dans les combles et y aménager un escalier ;
- Créer des ouvertures dans des murs porteurs du rez-de-chaussée au 4^e étage ;
- Supprimer les cheminées à tous les étages ;
- Isoler la façade arrière du bâtiment principal, la toiture et les façades de l'annexe par l'extérieur ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Mettre en conformité l'apparence des frontons des trois lucarnes susnommées ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

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

Considérant que l'immeuble est, en situation existante de droit, uniquement composé de petits logements très similaires, que le projet vise à en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'en situation existante de fait, une annexe a été construite au sous-sol, que le projet prévoit de la régulariser ;

Considérant que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet l'aménagement de la salle de bain du logement ;

Considérant que la terrasse aménagée sur cette annexe est également conforme au Règlement régional d'urbanisme, que sa position entre un mur mitoyen de grande hauteur et l'annexe existante permet de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière vise à pouvoir lui offrir un espace de bureau attenant à la chambre principale et à donner accès à l'annexe des sanitaires, que cette configuration, déplaçant la chambre dans l'annexe, permet de libérer les 2 pièces en enfilade du rez-de-chaussée et d'y aménager un espace traversant qualitatif ;

Considérant que le bureau déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est importante et accentuée par sa situation au sous-sol, qu'il y a lieu de s'y conformer en agrandissant la baie donnant sur la cour ou en ajoutant une baie supplémentaire ;

Considérant qu'il est possible de lire sur le panneau de vente figurant en photographie #1 du rapport photographique « Rez – 2CH + Cour intérieure », que, de par son absence de cloisonnement avec la chambre principale et de par sa surface réduite (8.8m²), ce local ne peut être utilisé comme chambre ;

Considérant que, comme pour le logement inférieur, les chambres principales des logements des 1^{er}, 2^e, et 3^e étages sont déplacées dans l'annexe afin de dégager des espaces de séjours généreux, que lesdites chambres présentent des superficies de plancher et des superficies nettes éclairantes insuffisantes et dérogent de ce fait aux articles 3 & 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation pour la superficie des chambres est acceptable dès lors qu'il s'agit d'une nette amélioration de la configuration d'une situation existante ;

Considérant que l'ouverture des salles de douches sur les chambres permettent un apport de lumière naturelle compensant la dérogation en éclairement naturel ;

Considérant que les modifications des murs porteurs sont minimales et systématiquement justifiées par les aménagements intérieurs en résultant (passage entre les annexes et les bâtiments principaux, agrandissement des baies entre les 2 pièces en enfilade) ;

Considérant que l'échappée de l'escalier reliant les annexes au bâtiment principal aux 1^{er} et 2^e étages est ponctuellement inférieure aux 2,20m requis et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de revoir la configuration des escaliers afin de s'y conformer ;

Considérant que le studio aménagé en duplex aux 2 derniers étages répond globalement aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il offre des espaces généreux et un aménagement rationnel ;

Considérant que le nouvel escalier et la trémie créés entre les 4^e et 5^e étages permettent au studio d'avoir un espace en mezzanine, que ce dernier offre une hauteur sous plafond ainsi qu'une superficie de plancher suffisantes pour y aménager la partie nocturne du studio ;



Considérant qu'au vu des photographies prises lors des nombreuses visites du service de l'urbanisme dans cet immeuble entre 2005 et 2013, les cheminées intérieures ne présentent pas de décors remarquables et ont été lourdement endommagées, que leur suppression ne constitue pas une perte de petit patrimoine ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière et de la toiture de l'annexe dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait de la modification du volume à plus de trois-quarts de la profondeur de la parcelle, mais que cela ne concerne qu'une partie de l'isolation de l'annexe et que cette modification améliore grandement les caractéristiques thermiques de l'immeuble sans porter atteinte aux propriétés voisines, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les trois lucarnes diffèrent de celles dessinées pour le permis d'urbanisme de la construction en 1910 (couvertures à deux pans et non cintrées), mais que leur aspect et leur bonne intégration dans la toiture laissent à penser qu'il s'agit d'une situation d'origine ;

Considérant que la suppression de leur division n'altère pas et ne porte pas atteinte à la composition générale de la façade ;

Considérant que les châssis et les portes de la façade avant ont été remplacés sans respect de leurs caractéristiques d'origine (absence d'allège pleine pour les portes-fenêtres, non-respect de l'alignement des impostes au rez-de-chaussée, non-respect du cintrage des baies des étages, teinte des menuiseries) ;

Considérant que ces modifications sont regrettables dès lors que les menuiseries ont été remplacées très récemment, que si le non-alignement des impostes au rez-de-chaussée est acceptable au vu de la qualité des menuiseries (moulurées, présence d'un double cadre, finesse des montants et traverses), il y aurait lieu de retrouver les allèges pleines sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les porte-fenêtres et de respecter le cintrage des baies ;

Considérant que la teinte naturelle des menuiseries s'accorde harmonieusement à la typologie de la façade ;

Considérant qu'une citerne était représentée sur les plans d'archive, que le demandeur précise en séance que celle-ci n'existait déjà plus lors de l'achat du bâtiment ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement il y aurait lieu d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle, que la végétalisation extensive de la toiture de l'annexe représenterait une alternative adéquate ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau au sous-sol et ne pas y aménager de chambre ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages de la façade avant (respect du cintrage des baies, allèges pleines des porte-fenêtres sous la forme de panneaux en bois mouluré,...) ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II pour l'échappée des escaliers entre les annexes et le bâtiment principal aux 1^{er} et 2^e étages ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe ;**
- **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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-139** : changer la destination du RdC commercial de café à logement, l'utilisation du R+4 de mansarde à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / Het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, het gebruik van de 4de verdieping van zolder naar woning, van het aantal en de inrichting van de woningen de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Avenue Fonsny 107

Demandeur / Aanvrager : Barz Invest - S.R.L. (Monsieur Antoine Biot)

N° dossier : PU2024-139 / 13/AFD/1950921

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/07/2013 pour changement de destination d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en maison d'accueil, modification des châssis aux étages sans respecter les cintrages d'origine, couverture de la cour, construction d'une annexe au niveau du deuxième palier arrière et création de deux chambres dans les mansardes ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, l'utilisation du 4^e étage de mansarde à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement ;
- Aménager 3 logements au sein de l'immeuble comme suit :
 - o Rez-de-chaussée et 1^{er} étage : duplex 2 chambres ;
 - o 2^{ème} étage : studio ;
 - o 3^{ème} étage et combles : duplex 2 chambres ;
- Créer des baies dans des murs porteurs aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;



- Modifier les baies de la façade arrière ;
- Aménager un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage dans l'appartement duplex 2 chambres ;
- Supprimer les cheminées aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et dans les combles ;
- Démolir le faitage de la toiture à deux versants pour le remplacer par une partie en toiture plate ;
- Construire une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Supprimer la couverture vitrée de la cour ;
- Modifier les menuiseries et l'aspect du rez-de-chaussée de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

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

Considérant que la division de la maison unifamiliale proposée permet de créer deux appartements de 2 chambres et un studio et rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un local compteurs et un espace privatif de rangement par logement sont prévus en cave et que le projet propose plusieurs espaces communs de taille généreuse (espace de rangement commun, buanderie commune avec lave-linges et sèche-linges, local poubelles) ;

Considérant également qu'un vaste local vélos accessible de plain-pied depuis le hall d'entrée commun est prévu dans l'annexe arrière au rez-de-chaussée, que cet aménagement est bienvenu ;

Considérant que la petite annexe projetée à l'arrière du bâtiment a pour but de liaisonner le 1^{er} étage de l'annexe à celui du bâtiment principal, que sa volumétrie est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessite aucune modification du bâti mitoyen, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant que le WC suspendu en façade arrière est démolit en contrepartie ;

Considérant que le projet propose un demi-niveau de palier dans le volume projeté donnant accès au 1^{er} étage de l'annexe et à une chambre secondaire qui y est aménagée, qu'une 2^e volée d'escalier permet d'accéder à un espace central ouvert de bureau puis à la chambre principale en façade avant ;

Considérant que cette configuration permet de maintenir le local vélos dans l'annexe du rez-de-chaussée tout en offrant une certaine qualité spatiale au logement ;

Considérant toutefois la situation du bien le long d'une voirie très fréquentée, face à la gare et juste devant un arrêt de tram, que le changement de destination du commerce en logement pose des problèmes importants en termes de nuisances sonores, de vis-à-vis et d'intimité du fait de la présence de la vitrine d'origine ;

Considérant en effet que l'aménagement de la pièce principale de séjour du logement à cet emplacement est peu adapté, que la vitrine sera susceptible d'être obturée régulièrement avec la suppression de l'interaction avec l'espace public que cela suppose ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu soit de maintenir un commerce au rez-de-chaussée et de lier les 1^{er} et 2^e étages en un duplex de plusieurs chambres, soit de revoir les aménagements du logement du rez-de-chaussée et 1^{er} étage en aménageant une fonction ne nécessitant pas d'intimité dans la pièce avant du rez-de-chaussée, que le déplacement du séjour sous la forme d'un espace traversant au 1^{er} étage, l'aménagement de l'entrée de l'appartement au rez-de-chaussée avant et de la chambre principale au rez-de-chaussée arrière pourrait être envisagé ;

Considérant que les aménagements du studio au 2^e étage permettent de maintenir le caractère traversant de l'étage ;

Considérant toutefois la présence d'un plafond mouluré de qualité dans la pièce avant, qu'il y aurait lieu de prévoir la salle de douche sous la forme d'une boîte dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond afin de le préserver et le maintenir apparent ;

Considérant que la modification du cloisonnement entre la cage d'escalier et les pièces principales aux 3^e étage et combles réduit la largeur des pièces de vie et est peu justifiée, que l'aménagement d'un WC au 3^e étage rend la cuisine assez étriquée, qu'un WC indépendant existe de plus à l'étage supérieur ;



Considérant que l'espace sous combles est suffisant pour accueillir des locaux habitables, que les chambres prévues répondent aux normes d'habitabilité en regard de leur superficie de plancher, hauteur sous plafond et éclairage naturel ;

Considérant que les modifications structurelles sont parcimonieuses et sont réalisées dans l'intérêt de l'habitabilité des lieux ;

Considérant que les cheminées sont vouées à être démolies à tous les niveaux et qu'aucune information concernant leur potentiel intérêt patrimonial n'est renseigné ;

Considérant que les modifications des baies en façade arrière vont dans le sens d'une amélioration de l'éclairage naturel des pièces de vie adjacentes et sont bienvenues ;

Considérant que la modification de toiture entraîne *de facto* une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme étant donné la hauteur inférieure des immeubles mitoyens, mais que cette modification est visible sur la plus ancienne photographie aérienne disponible sur Bruciel (1944), qu'il s'agit d'une diminution de la volumétrie bâtie ;

Considérant que les toitures plates de l'annexe et de l'extension seront verdurisées avec une végétation extensive, que la couverture de la cour est démolie au profit d'un jardin de pleine terre, que ces interventions permettent une nette amélioration des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant cependant qu'étant donné la localisation du projet dans une zone d'aléa inondation de moyen à élevé il convient de prévoir davantage de mesure pour prévenir ces risques, que la prévision d'une citerne de récupération des eaux pluviales permettrait de limiter lesdits risques ;

Considérant que la composition proposée pour le remplacement de la vitrine du commerce est peu heureuse, qu'il y aurait lieu d'améliorer l'expression du rez-de-chaussée de manière plus globale ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un double cadre dans l'imposte ;

Considérant que l'expression proposée pour la porte d'entrée est peu respectueuse de l'architecture de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir une composition s'inspirant des portes de la rue (n°105 ou 110) ;

Considérant que les impostes des châssis des fenêtres et des portes-fenêtres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont pas alignées et présentent une proportion trop importante, que les portes-fenêtres ne présentent pas d'allèges pleines et que le châssis de la travée de droite au 3^e étage ne présente pas une division tripartite, que cela nuit à l'expression architecturale de la façade et qu'il convient de respecter strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que dans un souci d'harmonie avec les autres façades de la rue formant un ensemble architectural, il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche pour les menuiseries ;

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'il serait bienvenu d'envisager le placement de nichoirs en façade arrière pour favoriser la nidification des moineaux et autres oiseaux cavernicoles ;

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-182** : modifier la destination de la partie avant du rez-de-chaussée de garage à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Guillaume Tell 51

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie Hendrick

N° dossier : PU2024-182 / 13/AFD/1956168

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, 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 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'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements : un studio et un garage au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage et un logement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-171) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 07/01/2015 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de la partie avant du rez-de-chaussée de garage à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Prolonger le studio arrière dans le garage en partie avant du rez-de-chaussée ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Construire une mezzanine ;
- Prolonger l'annexe arrière sur toute la largeur du bâtiment ;
- Remplacer la porte de garage par une porte d'entrée et une baie ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que le projet propose de fermer l'espace résiduel formé entre l'annexe existante au rez-de-chaussée et le balcon de l'étage supérieur ;



Considérant que ladite fermeture n'induit pas de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction s'aligne à la construction mitoyenne de gauche et se superpose sous un volume existant à l'étage supérieur, que sa volumétrie est dès lors acceptable dès lors qu'elle n'impacte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant également que la prolongation de l'annexe arrière permet de créer un sas d'entrée, limitant les vues directes vers les espaces de vie et apportant plus d'intimité au logement ;

Considérant que le prolongement du logement du rez-de-chaussée dans la partie avant de ce dernier permet d'y aménager une salle de bain avec une mezzanine et d'offrir un caractère traversant plus qualitatif au logement ;

Considérant en effet que la suppression de la cloison vers la rue permet au logement de bénéficier de l'éclairage naturel du vitrage de la baie vitrée au-dessus de la porte de garage ;

Considérant que l'intimité du logement par rapport à la rue est préservée par l'aménagement des sanitaires dans un local faisant tampon avec la rue tout en gardant la lumière ;

Considérant qu'une vaste entrée permettant d'entreposer des vélos est prévue en partie avant ;

Considérant que le logement existant à l'origine au rez-de-chaussée possède la surface minimale (22m²) pour ce type de logement (studio), que son agrandissement vers la rue permet de lui offrir une superficie plus confortable ;

Considérant que, bien que la surface commune pour le garage en partie avant soit supprimée au profit du logement, un local vélos est maintenu au sous-sol et que chaque logement dispose d'un espace privatif dans ce même sous-sol ;

Considérant qu'une mezzanine est projetée au-dessus de la salle de douche, que son aménagement nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier est placé dans la pièce avant, que sa configuration est optimisée de telle sorte à peu obturer l'espace traversant ;

Considérant que la mezzanine ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour y aménager un local habitable de bureau ou de chambre, qu'il y a lieu d'y maintenir uniquement une pièce de rangement ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 120L hors sol pour les sanitaires du logement et pour le jardin, que ce dispositif est bienvenu ;

Considérant que la suppression de la porte de garage au profit d'une porte d'entrée vitrée permet de réactiver l'interaction avec la rue et d'apporter de la lumière au sein du logement, que l'expression proposée est toutefois peu harmonieuse en ce qu'elle propose peu de verticalité, et une composition hybride en maintenant partiellement une allège maçonnée ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de revoir l'expression du rez-de-chaussée en supprimant l'allège maçonnée sur toute largeur, en prévoyant une allège sous la forme de panneaux pleins et en renforçant la verticalité des divisions ;

Considérant également qu'un vitrage opaque est prévu pour les menuiseries, que cette intervention est peu esthétique, qu'il y a lieu de prévoir un vitrage clair ;

Considérant que le permis précédemment octroyé prévoyait un retour à de la pleine terre pour la zone de cours et jardins, que la présente demande prévoit moins de 50% de pleine terre plantée, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

AVIS 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 :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins (prévoir une zone de pleine terre de minimum 50% de la surface totale) ;**
- **Ne pas aménager de local habitable en mezzanine ;**
- **Revoir l'expression de la baie du rez-de-chaussée en façade avant en supprimant l'allège maçonnée sur toute largeur, en prévoyant une allège sous la forme de panneaux pleins, en renforçant la verticalité des divisions et en prévoyant un vitrage clair ;**

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-13** : Changer la destination du bâtiment avant (maison unifamiliale) et du bâtiment arrière (atelier d'artiste) en équipement d'intérêt collectif.
Construire un escalier extérieur dans la cour arrière.

Rue de la Victoire 3

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Madame Sandrine De Broyer)
N° dossier : FD2024-13 / 13/PFD/1947265

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte - Situation existante

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), et en liséré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale de style bourgeoise néoclassique, datant de 1881 ; que ce bien est situé à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'elle est composée de deux bâtiments, un à rue et un autre en intérieur d'îlot ; qu'une cour de 5,03 m les sépare ; que le bâtiment arrière est un atelier d'artiste ;

Considérant que le dernier permis (PU2010_161) date de 2010 (dernière situation de droit); qu'ainsi la situation légale des deux bâtiments est une maison unifamiliale dans le bâtiment avant et un atelier d'artiste dans le bâtiment arrière ;

Que le gabarit de la maison avant est R+3+combles et celui de l'atelier R+1+combles; que le bien a une surface de 564,4m² (hors-sol) ;

Qu'ainsi le projet vise à changer la destination du bâtiment avant (maison unifamiliale) et du bâtiment arrière (atelier d'artiste) en équipement d'intérêt collectif ou de service public, et y construire un escalier extérieur dans la cour arrière ;

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 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA et en ZEMU ;

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

- Application de l'article 207 §3 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/09/2024 au 07/10/2024, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas remis son avis dans les temps ; qu'il y aura lieu de se conformer à leur avis ;

Considérant que Accès and Go n'a pas remis son avis dans les temps ;

3/ Objet de la demande :

Considérant que l'enjeu du projet est de transformer deux bâtiments (maison unifamiliale + atelier d'artiste) en équipement d'intérêt collectif ou de service public, engendrant ainsi un changement de destination; que cet équipement accueillera des logements de transit pour des femmes (et leurs enfants) victimes de violences conjugales et intrafamiliales, ainsi que les bureaux pour l'asbl gestionnaire de ces logements ;



4/ Motivations :

A/ Changement d'affectation

Considérant qu'en modifiant l'affectation de cette maison unifamiliale avec atelier d'artiste en équipement d'intérêt collectif ou de service public, cela engendre la 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation) où la suppression de l'affectation « logement » dans cette zone peut être admise par l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public; que de plus la 0.7 PRAS permet de mettre de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public en zone d'habitation dans la mesure où l'équipement proposé est compatible avec la destination principale de la zone et des caractéristiques du cadre urbain environnant; que cet équipement est principalement destiné accueillir et loger temporairement des femmes (avec ou sans leurs enfants) victimes de violences conjugales ; qu'ainsi cet équipement est compatible et cohérent avec la zone d'habitation au PRAS, en gardant un usage de lieu d'habitation où chaque femme (avec ou sans leurs enfants) a accès à un espace privé indépendant et partage des pièces de vie communes, offrant un espace de rencontre où elles peuvent se retrouver et se sentir soutenues dans leurs épreuves ;

Que la configuration de ce bien en deux bâtiments permet d'intégrer sur place les bureaux de l'asbl gestionnaire de ces « mini logements » dans le bâtiment arrière accessible depuis le passage cocher, permettant ainsi d'avoir un lien direct avec ces femmes (et leurs enfants) tout en respectant leur intimité ; que ces femmes sont fragilisées et perdues ; qu'il est important d'avoir des gestionnaires sur place pour les accompagner, les suivre et les aider ; que l'initiative de ce projet est la bienvenue ;

Considérant que ce bien possède des éléments patrimoniaux importants, avec des décors très travaillés ; que l'utilisation de cette nouvelle affectation équipement (unités de logement + espaces de vie communs + bureaux de l'asbl) ne semble pas nuire aux décors intérieurs de ces deux bâtiments car les interventions pour les aménagements sont minimales et de l'ordre de l'ameublement ; qu'il est nécessaire de préserver et maintenir les décors intérieurs car ce bien possède des éléments patrimoniaux de très grande qualité (plafonds, moulures, lambris, portes, cheminées, etc...);

B/ Bâtiment avant

Considérant que la façade avant de l'immeuble n'est pas modifiée ; que les menuiseries sont conservées ; que seule la façade arrière du bâtiment est isolée par l'extérieur avec une finition crépis sur isolant de ton clair ; qu'elle n'engendre pas de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) ; que cela améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit au sous-sol du bâtiment du stockage, des locaux techniques et une cuisine collective qui est reliée à la cour par un petit escalier extérieur existant;

Que le rez-de-chaussée comporte deux pièces de vie communes (séjour en façade avant et salle à manger en façade arrière) ; que ces pièces sont richement décorées ; que le demandeur précise en séance qu'un simple ameublement est prévu dans ces pièces afin de ne pas toucher aux décors ; qu'il mentionne qu'un nettoyage des lambris tagués dans la pièce arrière est prévu avec une remise en peinture plus claire; qu'il est nécessaire avant toute remise en peinture des éléments de décor de se référer à une étude stratigraphique afin de déterminer leur couleur d'origine ;

Que les 3 premiers étages sont chacun aménagés avec deux unités d'habitation séparées, chacune composée d'une chambre, d'une salle de douche et d'un WC ; qu'au 2ème étage, la pièce située en façade avant possède des moulures au plafond abimées et peintes en bleu ; qu'il y a lieu de restaurer ces moulures et de les remettre en valeur selon une étude stratigraphique ;

Que le R+4/R+5 est un duplex sous combles avec une grande chambre, une salle de douche, un espace de rangement et une terrasse privative de type tropézienne, insérée dans le volume du toit ; que cette terrasse n'est pas gênante pour le voisinage en étant incorporée dans le volume de la toiture ; qu'une terrasse privative est positive pour cette « plus grande unité d'habitation » située aux deux derniers étages ;

Qu'ainsi le projet propose 7 unités pour loger ces femmes (avec ou sans leurs enfants) ;

Considérant que les modifications intérieures et extérieures apportées aux bâtiments a pour objectif d'améliorer la sécurité incendie ; que cela engendre le compartimentage de l'escalier et de la trémie d'ascenseur au sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'au rez-de-chaussée des petites portes moulurées sont supprimées dû à ce compartimentage; qu'il y a lieu de les préserver et de les intégrer ailleurs dans le bien ;

Que la note explicative mentionne que le projet prévoit de condamner l'ascenseur; que le demandeur précise en séance que cet ascenseur sera complètement supprimé ; qu'il n'est pas aux normes pour accueillir des personnes



PMR (personnes à mobilité réduite) et que sa suppression permet la mise en place d'un exutoire de fumée en toiture au-dessus de la cage d'escalier, afin de répondre aux normes du service SIAMU ; que l'utilisation temporaire des unités de logements par chacune de ces femmes avec leurs enfants ne nécessite pas l'usage d'un ascenseur au quotidien ; que de plus cet ascenseur n'est pas d'origine ; que sa suppression est compréhensible ;

Que le projet prévoit aussi la mise aux normes de compartimentage de toutes les unités avec l'installation de nouvelles portes d'entrée pour chaque unité ;

Qu'un escalier extérieur de secours est mis en place dans la cour entre les deux bâtiments afin que les unités mono-orientées en façade arrière dans le bâtiment avant puissent sortir en cas d'incendie ; qu'il est situé à 2,30m du mur mitoyen de droite et à 3,48m du mur mitoyen de gauche ; que c'est un escalier tournant avec des coursives à chaque étage (du R+1 au R+3) ; qu'il fait 140x182x1350 cm, positionné à une distance de 1,05m de la façade arrière ; que le projet prévoit la démolition des allèges des « grandes fenêtres » de la façade arrière pour en faire des portes fenêtres donnant accès aux coursives et à cet escalier de secours extérieur ; que cela modifie l'expression de la façade arrière mais que cela n'est pas nuisible ;

Que sa construction engendre la 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ; que sans la construction de cet escalier de secours, la création de plusieurs unités privatives à chaque étage n'est pas possible, diminuant ainsi le nombre de places d'accueil pour ses femmes (et enfants) victimes de violences conjugales ; que dans l'intérêt du projet il est opportun d'offrir le maximum d'unités possible en corrélation avec la capacité de cette maison ; que de plus il est situé à une bonne distance des mitoyens pour ne pas être gênant ;

B/ Bâtiment arrière

Considérant que le bâtiment arrière est accessible depuis le passage cocher du bâtiment avant ; que le projet prévoit de le transformer pour y installer les bureaux des gestionnaires des logements, situés dans le bâtiment avant ; que le rez-de-chaussée est composé d'un espace bureau avec un coin kitchenette et des sanitaires ; que l'entre-étage sert de local technique ; que des espaces bureaux sont installés au R+1 et R+2 ;

Que le projet prévoit de remplacer les baies au rez-de-chaussée en acier de teinte noir à simple vitrage pour de l'aluminium de teinte noir à rupture de pont thermique avec du vitrage plus performant ; que le demandeur précise en séance que les menuiseries des baies au RDC sont en mauvais état, abimées et rouillées, et que de plus elles sont trop fines pour pouvoir y intégrer un double vitrage ;

Que le projet prévoit une simplification des divisions de ces nouvelles baies ; que la partie centrale de chaque baie, divisée en deux au niveau de l'imposte et par la double porte, devient plus qu'une seule grande porte avec une seule partie fixe en imposte ; que les dimensions de l'imposte de ces baies sont agrandies ; que cela modifie l'expression de ces baies ; que cela est dommageable ; qu'il serait nécessaire de retrouver les caractéristiques de ces menuiseries existantes (divisions verticales, dimensions des impostes, etc..) ;

Que les baies au R+1 ne sont pas modifiées ; que le demandeur précise que ce sont des fenêtres en bois peintes en noir avec du double vitrage ; qu'il n'est pas nécessaire de les remplacer ; que cependant la baie du dernier étage est aussi remplacée par une fenêtre en aluminium de teinte noir ;

C/ Accès PMR (personne à mobilité réduite)

Considérant que le projet modifie l'affectation d'un bâtiment existant, impliquant de petites transformations d'aménagement intérieur ; que c'est un bâtiment aux caractéristiques patrimoniales importantes ;

Que le projet prévoit de supprimer l'ascenseur qui n'est pas d'origine et qui ne répond pas aux normes PMR car il est étroit, en s'insérant parfaitement dans le vide central de la cage d'escalier ; que l'accès pour les personnes à mobilité réduite est déjà compliqué dès l'accès cocher vers le rez-de-chaussée avec la présence de plusieurs marches devant l'entrée ; qu'ainsi le projet ne prévoit pas d'accès aux PMR dans les deux bâtiments, engendrant des dérogations aux différents articles du Titre IV du RRU (règlement régional d'urbanisme) ; que c'est un bien existant, situé à l'inventaire, avec des caractéristiques patrimoniales très intéressantes ; que mettre aux normes ces bâtiments aux personnes à mobilité réduite, pourrait nuire à la typologie, à la configuration des espaces et aux décors intérieurs de ce bien (rampes d'accès, ascenseur aux normes, sanitaires, etc...) ; que dans ce contexte-là, ces dérogations au titre IV du RRU sont acceptables ;

D/ Environnement

Considérant que la cour intérieure est entièrement imperméable ; que cela déroge à l'article 13 du titre I du RRU ; qu'une des conditions du permis de 2010 était déjà de « prévoir un aménagement dans la zone de cour et jardin comprenant une zone de minimum 50% de pleine terre plantée » ; qu'aujourd'hui cette condition est toujours d'actualité ; qu'il est nécessaire d'y répondre ;



Considérant que le projet répond dans l'ensemble au bon aménagement des lieux et semble respectueux envers les caractéristiques patrimoniales de ce bien ;

Avis Favorable à conditions de :

- Prévoir un aménagement dans la zone de cour et jardin comprenant minimum 50% de pleine terre plantée ;
- Préserver et maintenir apparent tous les décors intérieurs (moultures, plafonds, portes, lambris, menuiseries, cheminées, etc..) à tous les étages ;
- Soumettre à l'autorité délivrante une étude approfondie (étude stratigraphique et sondage des papiers peints) avant toute restauration ou remise en peinture des éléments de décor intérieur ;
- Conserver les portes dans l'immeuble ou les replacer en fonction des nouveaux aménagements (portes supprimées sous l'escalier au rez-de-chaussée dû au compartimentage pour le Siamu) ;
- Respecter les caractéristiques d'origine et les divisions des baies du bâtiment arrière au rez-de-chaussée ;



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-105** : diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras

Avenue du Mont Kemmel 22

Demandeur / Aanvrager : Madame Caroline Poirier

N° dossier : PU2024-105 / 13/AFD/1945946

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables et non habitables)
- art. 8 (WC)
- art. 10 (éclairage naturel)

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" ;

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

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

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

- aménager un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- aménager un triplex de 3 chambres du 2^e étage aux combles avec bureau et WC à l'entresol ;
- construire une lucarne en versant avant des combles ;
- isoler la toiture, la façade arrière, les murs mitoyens et les pignons latéraux par l'extérieur ;



- créer une trémie d'escalier, élargir et ouvrir des baies ;
- aménager une terrasse accessible depuis le 2^e étage sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/09/2024 (favorable à condition notamment de monter la porte d'accès du triplex à un niveau supérieur ou de trouver une autre solution afin de supprimer le caractère quadruplex du logement supérieur) ;

Considérant que la note explicative renseigne qu'en situation existante, le bâtiment est divisé en 3 unités de logements depuis au moins 1986 (un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au 1^{er} étage et un duplex de deux chambres aux 2^e et 3^e étages) ;

Considérant que la proposition de diviser la maison en deux grands logements comportant chacun 3 chambres rencontre sur le principe la volonté régionale et communale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un sous-sol dans lequel 2 grandes caves sont allouées par logement, qu'un local à poubelles et un local d'entretien communs ainsi qu'un accès aux compteurs y sont également prévus, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local à vélos et poussettes est accessible depuis le hall d'entrée ;

Considérant toutefois que ce local sert aussi d'accès au jardin et au garage sis Rue Garibaldi 89 via l'annexe et la terrasse du logement inférieur et que les fenêtres du local vélo et de l'annexe donnent directement sur ladite terrasse, que cet aménagement ne garantit pas l'intimité du logement inférieur ;

Considérant également que les actes et travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement du logement inférieur portent atteinte à la configuration d'une partie des pièces d'origine ainsi qu'à certains éléments de décor intérieur et que les aménagements projetés pour le logement supérieur engendrent plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que l'ouverture d'une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, le long du mur mitoyen de la pièce centrale, a pour conséquence de supprimer une partie des moulures existantes au plafond à haute valeur patrimoniale, qu'il est possible et souhaitable de décaler l'escalier tout en maintenant les moulures dans leur ensemble ;

Considérant que le remplissage des grandes baies cintrées et arrondies qui rythment l'enfilade du 1^{er} étage par des cloisons opaques et massives altère fortement son caractère traversant et que les cloisons placées afin d'aménager une 2^e salle de bain et une 3^e chambre, bien que ne s'élevant pas jusqu'aux plafonds pour en préserver les moulures, portent atteinte à la configuration d'origine des pièces ;

Considérant par conséquent que le 1^{er} étage se prête difficilement à un programme de 3 chambres indépendantes et de deux salles de bains, que l'aménagement de deux chambres avec salle de bains à l'avant et à l'arrière, séparées de la pièce centrale par des menuiseries laissant passer la lumière, permettrait de réaliser un logement familial tout en conservant les qualités spatiales, le caractère traversant et les décors de cet étage ;

Considérant que la pièce d'entresol, aménagée en bureau pour le logement supérieur, déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation pour la hauteur sous plafond est minime (hauteur libre de 2m49) et celle pour l'éclairage relativement faible, que l'habitabilité du local ne s'en voit pas affectée ;

Considérant que les locaux de WC entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le 1^{er} étage et le 2^e étage ont été légèrement modifiés par rapport aux plans approuvés par le Collège en 1908, qu'ils dérogent à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une modification des cloisons permettrait de garantir les dimensions minimales requises ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe et accessible depuis le 2^e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant toutefois que cette terrasse améliore l'habitabilité du logement familial en le dotant d'un espace de séjour extérieur ;



Considérant en outre que ses dimensions, matérialisées par un garde-corps rendant le reste de la toiture végétalisée inaccessible, maintiennent une distance de 1m90 par rapport aux deux limites mitoyennes ainsi qu'un retrait de 1m par rapport à l'extrémité de l'annexe, ce qui tend à réduire les nuisances potentielles envers le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que les deux chambres ainsi qu'une partie de la salle de bain au 3^e étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisque la hauteur libre maximale des chambres est de 2m40 et que la salle de bain ne présente pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m20 sous la toiture ;

Considérant que cette dérogation porte atteinte à l'habitabilité des chambres ;

Considérant toutefois que la salle de bain est spacieuse et a été aménagée de manière à être utilisée principalement sous une hauteur supérieure à 2m20, ce qui rend la dérogation audit article acceptable ;

Considérant que la chambre sous les combles, augmentée d'une nouvelle lucarne ne présentant pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m50, déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, tout comme la partie de la salle de douche qui ne présente pas une hauteur libre d'au moins 2m20 ;

Considérant de plus que la lucarne induit une dérogation importante à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que le bâtiment concerné est déjà plus haut que les deux bâtiments mitoyens, que cette construction supplémentaire n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de la supprimer et de supprimer le plancher des combles ou de le rehausser afin de retrouver une hauteur sous plafond confortable pour les 2 chambres du 3^e étage ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture, de la façade arrière, des murs mitoyens et des pignons latéraux déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en raison des dépassements des profils mitoyens des constructions voisines que ces actes induisent, que toutefois ces dépassements sont minimes et que la performance énergétique du bâtiment en est améliorée, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de renseigner les matériaux de revêtement des pignons latéraux visibles depuis l'espace public, qu'ils devront être conformes à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la division en deux unités est envisageable sur le principe, le programme projeté nécessite d'être légèrement revu à la baisse afin de répondre au bon aménagement des lieux et de respecter la configuration de la bâtisse et ses éléments de décor intérieur ;

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

- **supprimer la lucarne et se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 3^e étage ;**
- **revoir la configuration de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de ne pas porter atteinte au plafond mouluré du rez-de-chaussée ;**
- **ne pas ajouter de cloisonnements par rapport à la situation d'origine des pièces avant au 1^{er} étage ;**
- **préciser le matériau du revêtement des pignons latéraux, en conformité avec l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;**
- **revoir l'accès au garage afin d'intimiser le logement inférieur ;**
- **se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les WC des entresols ;**
- **préserver et maintenir apparents les éléments de décor intérieurs à tous les étages ;**

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

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-143** : changer l'utilisation du RdC commercial de magasin à café, modifier la façade, installer une clôture et des pots / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar café en de gevel, het plaatsen van een hek en van plantenspotten

Rue de l'Instruction 158

Demandeur / Aanvrager : THI FACTORY (Monsieur Boulbaba ARFAOUI)

N° dossier : PU2024-143 / 13/AFD/1951202

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative

- 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 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble mixte de bureaux, commerces, restaurants et cafés et équipement d'intérêt collectif (bibliothèque) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2007-265) portant sur l'aménagement de surfaces commerciales de type HoReCa en rez-de-chaussée, que ce permis a été notifié en date du 10/06/2008 ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à café, modifier la façade, installer une clôture et des pots et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de petit mobilier à café (Eurostar Premier Lounge) ;
- Supprimer le sous-bassement pour aménager une nouvelle entrée place Victor Horta ;
- Installer une clôture à 1.50m de la façade arrondie faisant l'angle entre la rue de l'Instruction et la place Victor Horta ;
- Installer des pots à plantes en acier Corten le long de l'intérieur de la clôture ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement d'utilisation de commerce de petit mobilier à café est compatible avec les prescriptions de la zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol, et que l'usage de celui-ci est destiné aux voyageurs transitant par la gare du Midi, située à proximité immédiate de l'immeuble ;

Considérant que le changement de destination de ce commerce en café ne porte pas atteinte à l'attractivité de la place et est voué à accueillir la clientèle d'Eurostar ;

Considérant que l'entrée du café est déplacée du côté de la place Victor Horta dans le but d'ouvrir davantage le bâtiment sur l'espace public, que cette modification nécessite la démolition de l'allège pleine de la baie pour y aménager des portes vitrées ;



Considérant que cette intervention déséquilibre légèrement la symétrie de la façade, mais qu'au vu de l'ampleur du bâtiment cette symétrie est peu perceptible de l'espace public et qu'une plus grande porosité entre intérieur et extérieur vient renforcer la sensation d'urbanité et contribuera à terme à faire de la place Victor Horta un lieu plus agréable ;

Considérant que les modifications demandées sont minimales et non structurelles ;

Considérant que l'entrée à l'angle du bâtiment est condamnée, que cette modification permet d'aménager des banquettes pour le café à l'intérieur du bâtiment, que pour signifier le déplacement de l'entrée le projet prévoit le placement d'une clôture en acier Corten et la pose de bacs plantés sur tout le pourtour de la baie de l'angle ;

Considérant que la clôture en acier Corten et les plantations sont situées sur le socle du bâtiment et qu'on peut dès lors considérer qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public, et qu'en bloquant l'accès depuis l'angle ces dispositifs permettent de recentrer le flux d'usagers vers la place Victor Horta ;

Considérant que le projet prévoit aussi l'installation d'enseignes et de tentes solaires, mais que par leur aspect conforme aux réglementations en vigueur celles-ci ne sont pas soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que l'établissement ne prévoit pas de placement d'une hotte non domestique, qu'il est donc supposé que la petite restauration/caféteria ne nécessite pas la préparation de denrées chaudes génératrices de nuisances olfactives ;

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

Considérant également qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, entretien des plantations en pots...) ;

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

- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, entretien des plantations en pots...)**



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-118** : déplacer une trémie d'escalier entre le bel-étage et le premier étage pour la pose d'un escalier en colimaçon (permis modificatif du PU2021-51) / het verplaatsen van een trapopening tussen de bel-étage en de eerste verdieping om een wenteltrap te plaatsen (wijzigingsvergunning van PU2021-51)
Rue Saint-Bernard 72

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Christine CLOSON
 N° dossier : PU2024-118 / 13/XFD/1948024

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 : immeuble de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-51) tendant à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 15/11/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à déplacer une trémie d'escalier entre le bel-étage et le premier étage pour la pose d'un escalier en colimaçon (permis modificatif du PU2021-51) et plus précisément placer un escalier en colimaçon dans la pièce centrale du triplex inférieur, le long du mitoyen droit ;

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

Considérant que la proposition de placer un escalier en colimaçon dans les coins des pièces centrales du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage a été considérée inadéquate par la Commission de concertation (dans le cadre de la demande initiale du PU2021-51, en séance du 13/07/2021) en raison de « *la haute valeur patrimoniale de l'immeuble, [de] ses qualités spatiales d'origine et [de] la qualité des décors intérieurs* » et de « *l'atteinte [à ces] décors intérieurs, [de] l'encombrement de la pièce [et du] conflit avec la cheminée monumentale* » causés par l'escalier projeté ;

Considérant que par rapport à la demande initiale du PU2021-51, seule la position de l'escalier a été modifiée, que ce dernier a été placé légèrement plus à l'intérieur de la pièce, à 25cm des moulures existantes au plafond de la pièce centrale du bel-étage, que l'escalier gêne l'ouverture des portes entre les pièces avant et centrales et porte atteinte au caractère traversant de l'enfilade ;

Considérant de plus que, comme décrit dans la note explicative, « *la création de l'escalier à cet endroit entraînera la création d'une trémie au plafond du bel étage et donc la découpe d'une partie limitée de la moulure existante* », ce qui n'est pas acceptable pour les mêmes raisons que celles de l'avis de la Commission de concertation du 13/07/2021 ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-164** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse (permis modificatif du PU2017-205) / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, en het aanleggen van een terras (wijzigingsvergunning van PU2017-205)

Rue de la Croix de Pierre 70A

Demandeur / Aanvrager : Madame Françoise Berlanger
N° dossier : PU2024-164 / 13/AFD/1954284

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de 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'art. 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 d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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 201 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant :
 - o Caves au sous-sol ;
 - o Garage et un logement duplex au rez-de-chaussée ;
 - o Un logement au 1^{er} étage ;
 - o Un logement au 2^{ème} étage ;
 - o Un logement dans les combles ;
- Bâtiment arrière :
 - o Un logement duplex au rez-de-chaussée avant et arrière et au 1^{er} étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-205) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière en logement avec modification de volume que ce permis a été notifié en date du 11/06/2018 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 31/08/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : le patio n'a pas été réalisé et le logement déroge à l'article 10



(éclairage naturel) et article 11 (vues directes et horizontales vers l'extérieur) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'hormis l'aménagement du 1^{er} étage du bâtiment arrière, le permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse (permis modificatif du PU2017-205) et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs du logement au rez-de-chaussée avant et bâtiment arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la largeur du volume de liaison arrière ;
- Modifier les escaliers menant du rez-de-chaussée arrière au 1^{er} étage ;
- Modifier la porte de garage en façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du volume de liaison du rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024, une réclamation a été introduite portant sur l'opposition à la rehausse du mur mitoyen de gauche pour des questions d'enclavement du voisinage (perte de luminosité) et de nuisances sonores ;

Considérant que la réclamation porte également sur des percements indésirables dans ledit mur et la pose d'un conduit de cheminée non conforme ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit de revenir en partie aux plans de la dernière situation légale, que la démolition de la couverture de la cour entre les bâtiments avant et arrière y est comprise ;

Considérant que le nouveau volume de liaison entre les deux bâtiments déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et toiture) ;

Considérant néanmoins que l'impact de ce volume sur le voisinage est limité (situé en deçà du mur mitoyen), qu'il est prévu un aménagement en pleine terre de l'espace extérieur résiduel, répondant ainsi à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol relative aux intérieurs d'îlot ;

Considérant que la réduction de l'emprise du patio par rapport au permis précédemment octroyé accentue cependant les dérogations, enclave démesurément le séjour du logement dont les vues sont fortement diminuées, que cette modification porte atteinte à la qualité de son habitabilité ;

Considérant les vis-à-vis importants entre bâtiment avant et bâtiment arrière (3.78m), que néanmoins la fenêtre du 1^{er} étage du bâtiment arrière n'est pas indispensable à l'éclairage des locaux (taille des fenêtres de toit, éclairage zénithal à l'arrière, éclairage abondant), qu'une occultation de celle-ci (persienne devant la fenêtre) est aménagée de manière à limiter les vis-à-vis ;

Considérant toutefois que le permis précédent prévoyait la mise en œuvre d'un puits de lumière au fond de la parcelle permettant d'apporter une lumière zénithale au séjour compensant son caractère mono-orienté, que sa suppression est regrettable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur le nouveau volume arrière, que cette dernière est limitée par un retrait de 1,90m depuis le bâtiment arrière et par des garde-corps ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il nécessite la pose d'une structure en bois avec des plantes grimpantes comme brise-vue du côté du mur mitoyen droit, que ce dispositif enclave démesurément la propriété voisine ;

Considérant également les vues préjudiciables qu'induit cette terrasse vers le patio du local inférieur, que ce nouvel aménagement réduit fortement la zone de toiture végétalisée qui permettait de compenser la densification de la parcelle, qu'il y aurait lieu de supprimer la terrasse et de retrouver une toiture végétalisée extensive sur toute la surface de toiture ;

Considérant le logement du 1^{er} étage dispose de la jouissance exclusive de la toiture de la couverture de l'ancienne cour, que sa démolition partielle a fait l'objet d'un acte notarié l'autorisant moyennant la mise en œuvre de terrasse projetée ;

Considérant toutefois que le maintien d'un volume de liaison d'une telle largeur et de la terrasse n'est pas souhaitable pour les raisons précitées, que l'aménagement d'une terrasse n'a jamais été autorisé par un permis d'urbanisme ;



Considérant que les plans de la situation projetée présentent des conduits d'évacuation conformes à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que les percements infractionnels sont dès lors supprimés ;

Considérant que la porte de garage en aluminium anthracite prévue dans le permis précédent est remplacée une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine et présentant une intégration harmonieuse ;

Considérant qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales est prévue, qu'il serait bienvenu d'envisager son utilisation à des fins sanitaires ;

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 :

- Revoir l'emprise du patio conformément au PU2017-205 ;
- Rétablir un puit de lumière dans le fond de la parcelle permettant au séjour de bénéficier d'une lumière zénithale ;
- Supprimer la terrasse et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture du volume de liaison ;
- 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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