St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 20 mai 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 20 mei 2025

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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-21** : Construire un bâtiment avec un programme mixte: une crèche communale néerlandophone de 2 sections au rez-de-chaussée et au 1er étage, 6 logements aux étages supérieurs et une terrasse collective implantée en partie supérieure du bâtiment côté rue. / Bouw van een gebouw met een gemengd programma: een Nederlandstalig gemeentelijk kinderdagverblijf met 2 afdelingen op de begane grond en 1e verdieping, 6 appartementen op de verdiepingen en een gemeenschappelijk terras bovenin het gebouw aan de straatkant. : rue de Merode 97 - 103 Demandeur / Aanvrager : Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels (Teker)
Point 3. 10:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-31** : étendre l'équipement d'intérêt collectif dans les combles et modifier le volume / het uitbreiden van de voorziening van collectief beland in de zolder en het wijzigen van het volume : Avenue du Parc 89 Demandeur / Aanvrager : Association des copropriétaires avenue du Parc 87/89
Point 4. 10:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-82** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Gustave Defnet 22 Demandeur / Aanvrager : COLINET (de Laminne de Bex) 03/12/2024
Point 5. 10:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-323** : changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de verandering van de bestemming van het handel van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue André Hennebicq 17 Demandeur / Aanvrager : Madame Alice Forrest 19/03/2024
Point 6. 11:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-11** : modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woning met wijziging van de bestemming van de weerkplaats begane grond tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Avenue Fonsny 84 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hossain Mourade 05/11/2024
Point 7. 13:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-179** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van winkel naar voorziening van collectief belang (medisch kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume : Chaussée d'Alsemberg 120A Demandeur / Aanvrager : EVALOU Properties - S.R.L.

Point 8. 13:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-89** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade (régularisation) / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel (regularisatie) : Rue Jourdan 84 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Christophe Petit
Point 9. 14:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-81** : modifier le volume, la façade, le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevel, van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken en het aanleggen van een terras : Chaussée d'Alsemberg 116 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pietro De Matteis

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.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-21 : Construire un bâtiment avec un programme mixte: une crèche communale néerlandophone de 2 sections au rez-de-chaussée et au 1er étage, 6 logements aux étages supérieurs et une terrasse collective implantée en partie supérieure du bâtiment côté rue. / Bouw van een gebouw met een gemengd programma: een Nederlandstalig gemeentelijk kinderdagverblijf met 2 afdelingen op de begane grond en 1e verdieping, 6 appartementen op de verdiepingen en een gemeenschappelijk terras bovenin het gebouw aan de straatkant.
rue de Merode 97 - 103

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels (Teker)
N° dossier : FD2024-21 / 13/PFD/1962072

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

<u>EXPOSE DU DOSSIER</u>

Situé : PRAS : zones d'habitation
PPAS :
RCU :
Zone de protection :

<u>Mérode 97-103 - CC du 20/05/25 :</u>
<u>Dossier 13/PFD/1962072</u>
<u>Rue Mérode n°97-103 – 1060 Saint-Gilles</u>

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Citydev.brussels pour *« Construire un bâtiment avec un programme mixte: une crèche communale néerlandophone de 2 sections au rez-de-chaussée et au 1er étage, 6 logements aux étages supérieurs et une terrasse collective implantée en partie supérieure du bâtiment côté rue. »*

<u>1/ Contexte :</u>

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que la parcelle dénommée « 21562A0347/00F003 » est un terrain vierge ; que la demande concerne une nouvelle construction ; que cette parcelle se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Considérant qu'elle se situe dans le périmètre du contrat de quartier durable « Midi» ; que le projet en fait partie ;
Considérant que cette parcelle si situe dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « Quartier avenue Fonsny1 » datant de 1995 ; qu'elle se trouve dans une «zone pour logements et bâtiments principaux» à front de rue et dans une « zone pour jardins cours et bâtiments annexes » en fond de parcelle » ;
Attendu que le projet vise à construire un bâtiment avec un programme mixte: une crèche communale néerlandophone de 2 sections au rez-de-chaussée et au 1er étage, 6 logements aux étages supérieurs et une terrasse collective implantée en partie supérieure du bâtiment côté rue ;

<u>2/ Procédure / instruction de la demande :</u>

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'interieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
  - concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
  - 6 : toiture - éléments techniques ;

- concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, à un plan particulier d'affectation du sol (PPAS Fonsny 1) »:

- 4.1 : destination
- 4.3.4 : toitures
- 4.4.1 : aspect des façades
- 4.4.2 : matériaux
- 4.6 : garages
- 4.7 : clôtures
- 5.1 : zone cours et jardin – destination

- concernant les dérogations visées à l'article 153 §2.al2, à un Règlement Communal d'Urbanisme (Règlement Communal sur les Bâtisses) ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/04/2025 au 05/05/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du 24/05/25 ;
Vu l'avis d'Access and Go du 17/04/2025, estimant que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis de Vivacqua du 15/04/25 ;

Vu que Sibelga n'a pas encore remis d'avis ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que la demande concerne la construction d'un bâtiment à front de rue sur une parcelle vide d'une surface totale d'environ 645 m²;
Considérant que ce PPAS « Quartier avenue Fonsny1 » prévoyait la démolition de toutes les maisons situées du côté impair, entre la rue de Russie et la rue Claes pour la construction d'immeubles de bureaux ou d'habitation ; que le projet prend place, dans ce nouveau tronçon, au 97-103 de la rue, sur une parcelle vide située entre deux constructions récentes, celle au n°105 (nouvelle école néerlandophone « École Balder » - mitoyen de gauche) et au n°95 (immeuble de logements collectifs « Bâtiment S.F.A.R. » - mitoyen de droite) ;

4/ Motivation

A/Affectation – programme

Considérant que le projet propose un programme mixte à l'échelle du quartier composé d'une crèche de 511m² et des logements aux étages pour une surface totale de 903m²; que l'enjeu du projet est de faire chevaucher et cohabiter ces deux affectations, s'intégrant dans un quartier diversifié avec des zones d'habitation, des zones administratives et des zones mixtes ;
Qu'au rez-de-chaussée et au premier étage, se développe une crèche communale néerlandophone composée de 2 sections et au-dessus, l'aménagement sur 4 étages, de 6 appartements, dont 4 appartements de « 2 chambres + bureau » au R+2 et au R+3, puis 2 duplex 3 chambres aux R+4 et R+5 ;
Que la crèche sur les deux premiers niveaux permet de créer un socle au bâtiment et active le rez-de-chaussée;
Considérant que la parcelle est située en zone « logements en bâtiment principale » dans le PPAS « Quartier avenue Fonsny1 », qui est une zone affectée seulement à l'habitat unifamiliale et collectif ; qu'une crèche est considérée comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que cela déroge à l'article 4.1 du PPAS ;
Que cependant au PRAS cette parcelle est repris en zone d'habitation, affectée aux logements, où l'article 2.2 du PRAS dans cette zone d'habitation autorise jusqu'à 1000m² les équipements scolaires en zone habitation ; qu'ainsi les deux affectations proposées dans le projet sont en accord avec les prescriptions de la zone habitation du PRAS ;
Considérant que la zone à l'arrière du bâtiment principal en intérieur d'ilot se trouve en zone de verdure et de détente au PPAS ; que le projet prévoit au RDC une structure métallique servant à la fois de préau et de terrasse pour le R+1 ; que cette structure peut être considérée comme nécessaire et indispensable pour la zone de détente des enfants de la crèche (protection du soleil, des intempéries, et des projectiles venants des logements, et offre un espace extérieur de plein pied pour la section du R+1 afin de limiter au maximum l'utilisation des escaliers par les petits enfants) ; que la présence de cette structure est compensée par un large jardin planté sur le reste de la parcelle et par la perméabilité du sol de la terrasse du RDC est perméable ; que cette dérogation est acceptable ;

B/ Implantation - gabarit - expression architecturale

a/ Façade avant :

Considérant que le projet vient compléter une dent creuse en s'intégrant entre les gabarits voisins ; que le projet propose une façade avant qui s'aligne aux corniches des bâtiments mitoyens ; qu'en toiture, le projet ne prévoit pas de

toiture à versants comme ses deux mitoyens, mais un volume à toiture plate, qu'il place en retrait par rapport à la façade avant mais s'aligne sur le faîte de toiture mitoyen le plus bas afin de respecter au mieux les profils voisins ; que ce volume représente les deux étages des duplex; que le projet profite de ce geste pour y intégrer une terrasse commune orientée Sud-Est en partie supérieure du bâtiment côté rue, évitant ainsi les nuisances sonores en intérieur d'ilot ; que le projet prévoit aussi des petites terrasses privatives pour chaque logement en façade arrière, qui profitent du calme de l'intérieur d'ilot;
Que cela déroge à l'article 4.3.4 du PPAS, qui mentionne que le bâtiment principale doit avoir une toiture à versants ; que le projet s'inscrit dans une expression architecturale contemporaine , que l'on peut retrouver deux bâtiments à sa gauche à l'angle de la rue Mérode et Joseph Claes ;
Considérant que lors de la présentation du bâtiment au concours une structure métallique au dernier niveau venait compléter la pente de toiture des bâtiments mitoyens offrant ainsi un profil de toiture « en trompe l'œil » ; cela permettait d'avoir une continuité dans le profil des toitures ;
Que la note explicative mentionne que lors de discussions avec la Maîtrise d'Ouvrage (Citydev et la Commune de Saint-Gilles), il a été décidé de supprimer celle-ci ; que plusieurs facteurs rentraient en compte dans cette décision ; que leur premier critère est que depuis la rue, plus précisément depuis le trottoir d'en face à hauteur d'œil, cette structure en R+4/5 n'aurait été pas visible depuis la rue ; que l'image 3D projetée en page 7 de la note explicative montre cet argument;
Que pour eux, cette structure poserait des contraintes de stabilité et d'étanchéité au niveau des murs porteurs construits en CLT ; que cela poserait aussi des risques de salissures et de demande d'entretien de celle-ci au niveau de la fixation sur le mur porteur, ainsi qu'un risque d'infiltration sur les points d'ancrage ; que cet entretien aurait présenté un coût à la charge de la copropriété trop important ;
Que la maîtrise d'ouvrage craigne un risque d'utilisation non appropriée de cette structure par la copropriété avec des suspensions d'objets au-dessus de la terrasse commune ;
Qu'en fin de compte cette structure métallique n'ayant pas de rôle structurel majeur dans le projet mais seulement volumétrique, présente un surcoût financier trop important sur un projet dont le taux de subside avoisine les 50% ; que ce gain dans l'économie du projet permet de réaliser de la géothermie dans le bâtiment ;
Que de plus l'opération SFAR à l'angle de la rue de Mérode et rue Joseph Claes 24, ne présentent pas de profil de toiture en pente mais bien un retrait tel que sur ce projet ;
Qu'il est dommage et regrettable d'avoir perdu le profil de cette toiture métallique qui complétait le profil et l'alignement des bâtiments de la rue ; que cependant les arguments apportés dans la note explicative et en séance de la commission de concertation sont compréhensibles et permettent d'accepter la perte de ce geste architecturale; qu'ainsi la dérogation à l'article 4.3.4 du PPAS est acceptable ;
Considérant que l'expression de la façade avant est de nature contemporaine ; que cela déroge à l'article 4.4.1 du PPAS ; que cependant le projet prête attention aux codes architecturaux des immeubles de rapports de la rue construits entre 1860 et 1920 en faisant référence à la verticalité de ces maisons malgré la large parcelle du projet marquant naturellement l'horizontalité (alternance de baies de différentes tailles) et au rythme des ouvertures s'inspirant de celles d'ordre classique (taille décroissante des baies en montant de niveau et fenêtres superposées avec allèges et linteaux pleins) ; qu'ainsi cette dérogation au PPAS est acceptable ;
Que les deux premiers niveaux forment un soubassement qui comprend tout l'équipement (la crèche) et les deux entrées, celle pour la crèche et celle des logements, regroupées sous un auvent débordant de 90cm ; que ces entrées sont larges et vitrées ; qu'elles sont marquées aussi par la présence de larges baies situées juste à côté ; que le hall d'entrée traversant de la crèche rend perceptible l'intérieur de l'îlot végétalisé depuis la rue ; que cela active d'une certaine façon ce rez-de-chaussée en appelant le regard vers cet équipement ; que les locaux vélos/poussettes des logements sont placés en cave pour ne pas occuper d'espace «activable » à rue ; que ces locaux sont facilement accessibles par un ascenseur dimensionné spécialement pour eux ;
Considérant que le projet prévoit des espaces généreux avec de bonnes hauteurs sous plafond (HPS du rez est de 2,89 m et celle du R+1 est à 2,82 m) ; qu'au R+2 et R+3 les appartements simplex ont une hauteur sous plafond de 2,71 m (jeu décroissant des hauteurs sous plafond reprenant les codes architecturaux des bâtiments néoclassiques) ; que le R+4 se développe comme un attique marqué par des baies ouvertes où se cache derrière une terrasse commune pour tous les logements; que ces baies ouvertes laissent entrevoir le ciel depuis la rue ;
Que le projet prévoit le volume des niveaux 4 et 5 est en retrait derrière cette terrasse pour atténuer l'impact de ces deux étages ; que la composition de sa façade est plus libre et s'exprime dans une autre matière que celle de la façade avant ; qu'elle est en tôle ondulée d'aluminium anodisée mate de teinte claire, le marquant ainsi comme un volume de toiture (rappelant matériau de toiture des bâtiments environnants et ceux prescrits pour les toitures à versants dans PPAS); que ce traitement fait écho à la façade arrière qui est traité dans le même matériau ; qu'il permet d'atténuer l'impact de ce volume en toiture, se fondant ainsi avec le ciel ;

Considérant que la façade avant principale est constituée de panneaux en béton préfabriqués de 15 cm d'épaisseur, teinté dans la masse ; que c'est un matériau qui déroge à l'article 4.4.2 du PRAS ; que ces panneaux de béton préfabriqués font référence dans leurs dimensions plutôt à de la pierre naturelle avec une finition polie pour démarquer le socle ; que selon les explications de la note c'est un matériau noble et durable, loin de l'aspect que peut donner la maçonnerie en bloc de béton classique ; que cela se rapproche en termes de texture à de la pierre naturelle ou des enduits que l'on retrouve dans les façades de la rue ;
Que le projet choisit une couleur verte pastelle, teintée dans la masse du béton, pour rappeler les tonalités pastels des façades classiques enduites qui compose la rue Mérode, tout en se démarquant humblement dans la rue par ce camaïeu de verts ; que cela lui permet aussi se différencier des deux bâtiments mitoyens dans les tonalités beige-gris, tout en s'intégrant dans la cohérence de la rue ;
Que la note explicative mentionne que ce matériau a une grande robustesse à l'épreuve du temps et est démontable ; qu'il est préconisé avec la construction en CLT, car il limite les ponts thermiques du fait de son auto portance et du nombre limité de cornières qu'il nécessite ;
Que le projet crée un socle pour démarquer en façade avant les deux affectations du bâtiment ; que le projet prévoit le même matériau pour ce soubassement mais le traite différemment avec un ponçage de sa surface laissant apparaître les agrégats, donnant un effet terrazzo ; que ce traitement permet à la fois de donner un caractère plus noble au soubassement, mais aussi de faciliter l'entretien et le nettoyage par sa finition lisse et non poreuse ;
Qu'ainsi cette dérogation au PPAS est acceptable ;
Considérant que le projet prévoit des châssis en bois avec finition aluminium anodisé de teinte claire pour assurer leur durabilité et s'intégrer harmonieusement dans l'expression de la façade ;
Que l'ensemble des vitrages sont transparents, mis à part les deux petites baies en bas à gauche de la façade qui sont en vitrage martelé afin de préserver l'intimité des dortoirs de la crèche qui sont en lien direct avec l'espace public; qu'en séance l'architecte précise que c'est des fenêtres anti-infraction avec des volets intérieurs sécurisés;
Que le projet prévoit des stores extérieurs verts assortis à la teinte de la façade et des garde-corps de teinte claire pour les garde-corps des baies en partie basse (crèche) et laqué vert clair de celles en partie haute (les logements) , afin de créer dans l'ensemble une façade monochrome, jouant sur un camaïeu de verts pastels et de teintes claires, tout en démarquant sobrement les deux fonctions ;

b/ Façade arrière :

Considérant qu'à l'arrière, le bâtiment s'aligne au mitoyen le plus profond et ne dépasse pas de plus de 3m le bâtiment le moins profond (2,80m); que l'orientation de la façade arrière est Nord/Ouest ;
Qu'afin de réduire l'impact de l'ombre de ce dépassement sur les deux baies du bâtiment S.F.A.R. voisin (mitoyen de droite par rapport à la façade avant), qui sont situées à 1,2m du mitoyen, le projet propose d'installer des brise-vues en verre martelé au-dessus du mur mitoyen qui est prolongé de moitié jusqu'au R+1; que ces brise-vues en verre martelé s'intègrent du R+2 au R+4 à la structure métallique qui compose la façade arrière et porte les balcons; que le verre martelé est un matériau opaque qui ne permet pas les vues (pas de perception des formes des objets) mais laisse passer la lumière vers la façade voisine ; que l'architecte mentionne en séance qu'ils optent pour cette option au lieu de continuer une réhausse en mur plein jusqu'au R+4, afin d'être cohérant dans l'expression de la façade arrière qui se veut légère et ouverte sur l'intérieur d'ilot, et de réduire son impact sur le voisin mitoyen en laissant la lumière du soleil traverser les brise-vues ; qu'une rehausse composée de verre martelé sur la mitoyenneté nécessite une convention d'accord avec une servitude de jour, conclu avec le propriétaire du bâtiment mitoyen, qui en l'occurrence est la Régie foncière de Saint-Gilles ; qu'en séance, la Régie foncière de Saint-Gilles a confirmé qu'il n'y aurait pas de problème pour créer un accord avec eux ; que l'architecte mentionne en séance qu'à terme il peut y avoir la possibilité de refermer cette rehausse en mur plein (brise-vues facilement démontables) si un jour le voisin mitoyen veut s'étendre jusque-là ;
Considérant que le volume en toiture du bâtiment dépasse en façade arrière de plus de 3 m (4,65m) la hauteur du profil de toiture du mitoyen le plus bas (n°93) et dépasse de 1,42m le profil de toiture du voisin mitoyen le plus haut ; que cela déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (règlement d'urbanisme régional); que cela résulte du choix d'un toit plat plutôt que mansardé comme ses voisins ; que ce nouveau bâtiment s'inscrit dans une expression architecturale contemporaine ; qu'un toit plat permet l'installation de panneaux solaires sur une toiture végétalisée; que ces dépassements sont dû aussi au retrait de ce volume en toiture par rapport à la façade avant en s'alignant au faîte du mitoyen le plus bas (n°93) et en se prolongeant en partie arrière afin d'offrir des chambres spacieuses avec une bonne hauteur sous plafond (2,61m) pour ces deux duplex ; que le choix de mettre en retrait ce volume permet que la dérogation n'impacte qu'en façade arrière, pour une meilleure intégration visuelle du bâtiment depuis la rue ; que la forme des toitures voisines mitoyennes est atypique ; que par rapport au profil du mitoyen le plus bas le dépassement de plus de 3m, est ponctuel ne concernant qu'une partie de l'acrotère en façade arrière ; que cette différence de hauteur est dû aussi au fait que le versant arrière de ce voisin mitoyen est plus pentu près de la limite mitoyenne que

sur le reste de sa toiture ; que cela accentue tout dépassement de ce côté-là ; que par rapport au profil mitoyen le plus haut le dépassement de 1m42 est aussi ponctuel et concerne l'acrotère en façade arrière et une partie du garde-corps de sécurité de la toiture végétalisée non accessible au R+4; que ces dépassements ne sont pas très impactant et n'existent qu'en façade arrière ; qu'ils sont restreints et ne portent aucune ombre ou gène à ses deux voisins mitoyens ; que suite à cela ces deux dérogations sont acceptables ;
Considérant que le bâtiment ne déroge pas à l'article 4 du titre I du RRU, car il ne dépasse pas le voisin le plus profond et dépasse seulement de 2,80m le voisin le moins profond ; que cependant le projet met en place dans la zone jardin de la crèche un auvent/préau au RDC, servant de terrasse au R+1 ; que c'est une structure fine en béton maintenue par une série de poteaux ; qu'elle est en forme de triangle dont une de ses pointes est rattachée à la façade arrière pour créer un accès direct depuis la section du premier étage ; que la géométrie de cette terrasse permet de la détacher au maximum de la façade afin de permettre à la lumière de pénétrer largement dans les espaces intérieurs du rez-de-chaussée mais aussi y laisser des espaces extérieurs non couverts où la lumière peut s'y introduire et s'y faufiler sous le préau ; que les deux extrémités du triangle sont en retrait de 1,90 m des propriétés voisines pour respecter ainsi le Code Civil, protégeant l'intimité entre voisins ; que ces deux zones récréatives sont reliées par un escalier extérieur permettant aux enfants de la section du premier étage de facilement rejoindre la zone jardin en bas ou s'abriter sous le préau ;
Que cette structure déroge à l'article 4 du titre I du RRU en dépassant le voisin le plus profond ; que cette terrasse répond au besoin de la crèche d'avoir un espace extérieur en partie couvert pour abriter les enfants de la pluie, du soleil, mais aussi des chutes d'objets pouvant venir des logements au-dessus ; que cela permet d'offrir aussi un espace extérieur pour chacune des sections à chaque niveau afin d'avoir une relation directe avec un espace extérieur ; que le mitoyen n°105 (de gauche par rapport à la façade avant) est occupé par une école primaire avec des activités récréatives similaires, donc le vis-à-vis entre eux est moins dérogeant ; que de plus cette école possède aussi un préau construit en intérieur d'ilot ; que les jardins et terrasses du n°93 (mitoyen de droite bâtiment S.F.A.R) sont mis à distance de la limite de parcelle par sa rampe d'accès au parking souterrain, ce qui réduit fortement les vis-à-vis ; que le besoin de cet auvent-terrasse est compréhensible ; qu'ainsi cette dérogation devient acceptable ;
Considérant que le projet prévoit de mettre au R+1 une casquette métallique de 1,2 m de saillie sur toute la longueur de la façade arrière séparant ainsi la partie crèche (rez et R+1) de celle des logements (R+2-R+5) ; que cette casquette déroge aussi à l'article 4 du titre I du RRU en dépassant le voisin le plus profond et à l'article 4.4.1 du PPAS ; que cette casquette permet d'éviter les surchauffes avec le mur rideau de la crèche, de mettre à distance visuellement les logements du R+2 et les enfants de la crèche et de les protéger de tous les projectiles pouvant venir des logements ; que c'est un élément fin et discret ; que ce geste architectural se situe en façade arrière, n'ayant pas le même impact qu'en façade à rue ; qu'ainsi ces deux dérogations sont acceptables;
Considérant qu'en intérieur d'îlot, la façade arrière se développe de façon différente par rapport à la façade avant ; qu'elle est plus vitrée, offrant aux logements et à la crèche la sérénité de l'intérieur d'ilot ;
Que comme en façade avant, les deux fonctions sont démarquées aussi dans l'expression de la façade arrière ; que sa matérialité est différente en partie basse, où la crèche se distingue des logements par un mur rideau qui rythme la façade et offre un maximum de lumière dans les deux sections ; que chacun des côtés du mur rideau se termine par une partie pleine de plus de 60 cm par rapport aux voisins ;
Qu'en partie haute cette façade arrière s'exprime de façon plus poreuse (grandes baies vitrées, jeu de plein et de vide avec les terrasses en creux aux extrémités), une lecture qui se diffère des deux premiers niveaux de la crèche (mur rideau vitré) ; que cette façade arrière aux étages est en tôle d'aluminium anodisé mate, afin d'éviter tout effet de brillance en intérieur d'ilot, et de teinte claire, percée par de larges baies ; que les châssis sont en bois-aluminium ; qu'une fine structure en acier laqué vert compose la façade et porte les terrasses privatives ; que les garde-corps barreaudés sont assimilés à cette structure, générant une composition d'ensemble ;
Qu'afin d'unifier la façade dans son ensemble, la structure métallique qui rythme les étages est reprise sur le contour de la terrasse de la crèche pour créer les garde-corps, ainsi que pour la clôture entre le jardin de la crèche et le jardin didactique par un filet en maille d'acier inoxydable ;

c/ Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) :

Considérant que l'expression contemporaine du projet engendre différentes dérogations au règlement communal sur les bâtisses (RCB) qui date de 1906 mais qui est encore en vigueur dans la Commune de Saint-Gilles ; que sur certains aspects, les articles ne sont plus d'actualité par rapport à l'architecture d'aujourd'hui ; qu'ainsi le projet déroge au Titre VIII art.33 sur l'épaisseur des murs et la matérialité des éléments de façade ; que le projet est construit en béton et CLT en mettant en œuvre des épaisseurs adaptées à la stabilité de ces matériaux ; que les éléments de façades (seuils et linteaux) sont en panneaux de béton ; que le projet déroge aussi au Titre IX art.48 sur les auvents en saillie sur la façade avant ; que le projet prévoit un auvent dans la même matérialité béton que les différents éléments de façade et non pas en verre comme préconisé par le RCB; qu'il déroge aussi au Titre XI pour l'expression d'une toiture

plate plutôt que mansardée ; que la toiture plate fait référence à l'architecture contemporaine des autres bâtiments se trouvant dans la rue et permet aussi d'installer des panneaux solaires en toiture ; qu'au vu de l'expression contemporaine de ce bâtiment et de ces contraintes ou exigences techniques modernes ces dérogations sont acceptables ;

C / Aménagement - Organisation et circulation interne

Considérant que l'organisation interne et la circulation sont des éléments importants dans le projet ; qu'ils sont travaillés avec attention selon chacune des fonctions ;

Que les entrées des deux fonctions sont réunies sous un auvent, marquant sobrement l'entrée de la crèche dans la rue, et montrant d'une certaine façon la cohabitation étroite mais maîtrisée de ces deux fonctions distinctes au sein de l'immeuble ;

Que dès les halls d'entrée les espaces sont généreux, lumineux et fonctionnels ; que celui de la crèche est traversant et s'ouvre au bout, en double hauteur, sur le jardin de la crèche ; qu'une grande baie vitrée au R+4 au niveau de la terrasse commune permet l'éclairage naturel de la cage d'escalier des logements, à l'image d'un puit de lumière; que celui des logements est très lumineux avec une grand baie vitrée en façade à rue; que malgré une fonction plus calme, la transparence qu'offre le hall d'entrée des logements active d'une certaine façon la rue avec les allées et venues des habitants ; que le projet prévoit de mettre l'escalier menant aux caves derrière la baie vitrée afin d'éclairer généreusement cette circulation menant au sous-sol et ainsi ce niveau-là; que le projet prévoit aussi un ascenseur assez large pour y mettre des vélos, poussettes, poubelles et objets encombrants à tous les étages ;

a/ crèche

Considérant que la crèche s'implante au rez-de-chaussée et au premier étage ; qu'elle s'organise de manière traversante de part et d'autre du noyau central de circulation des logements ;

Que le hall d'entrée débouche dans une grande cage d'escalier, créant une belle double hauteur vitrée vers le jardin ; que cela crée une perméabilité visuelle intéressante à travers le bâtiment et rend perceptibles les plantations de l'intérieur d'îlot depuis l'espace public de la rue ;

Que sur la partie droite du RDC et R+1 se déploient les locaux administratifs ou pour les membres du personnel de la crèche ; qu'au R+1, en arrivant en haut du grand escalier, la circulation mène soit à la deuxième section de la crèche, qui se développe dans la partie gauche du bâtiment, soit vers les locaux du personnel situés dans la partie droite ; que la circulation dans cette partie-là mène en façade avant vers un jardin d'hiver pour le personnel ;

Que les dortoirs se situent à rue, dont les fenêtres sont occultables par des volets sécurisés ; que l'espace des activités et l'espace repas sont largement vitrés sur le jardin en intérieur d'îlot, l'un de plain-pied avec ce même jardin, l'autre de plain-pied avec la terrasse extérieure triangulaire qui se déploie au premier niveau ;

b/ logements

Considérant que le sous-sol regroupe les différentes caves, les locaux techniques, les deux locaux vélos et des espaces rangement poussettes ;

Que les appartements se développent sur 4 niveaux à partir du R+2 ; que le R+2 et R+3 sont composés à chaque étage de deux appartements simplex deux chambres + bureau de 6m² ; Que les parties nuit se trouvent côté rue et les espaces de jour + terrasses privatives côté intérieur d'ilot ; que les activités de jour et les activités de nuit sont reparties aux mêmes endroits sur les deux étages afin d'éviter des conflits d'activités liées au logement engendrant des nuisances sonores ; que les espaces sont généreux et bien repartis ; avec un grand hall dans chaque appartement, qui sert à la fois pour l'entrée et pour séparer les espaces jour des espaces nuit ;

Que dans le prolongement du séjour et du hall d'entrée se trouve un bureau cloisonné par une baie vitrée, devenant ainsi l'extension de cette circulation traversante, et apportant ainsi à ce couloir de la lumière naturelle venant des deux côtés;

Que le séjour se développe en forme de « L » autour d'une terrasse privée couverte dans la continuité des cuisines ; qu'elles se situent sur les deux extrémités de la façade arrière ;

Considérant que les deux duplex au R+4 et R+5 se développent au premier niveau avec des espaces jour et au deuxième avec des espaces nuit composés de 3 chambres ; que le niveau des espaces jour offre un aménagement traversant et spacieux ; que les escaliers des duplex sont éclairés naturellement au travers d'une baie vitrée en partie haute en façade avant laissant voir le ciel ;

Que la terrasse commune au R+4 est accessible à l'ensemble des habitants des logements ; qu'elle a une bonne orientation (Sud-Est) ; qu'elle est composée d'une zone centrale minérale pour y mettre une table et des meubles de jardin ; qu'une zone végétale se développe de chaque côté afin de mettre à distance la fenêtre des cuisines des duplex et d'empêcher les intrusions visuelles et physiques ; que les zones de plantation présentent une épaisseur de terre permettant de trouver ponctuellement des espèces plus hautes ; que cette toiture verte semi-intensive permet une végétalisation visible depuis la rue et permet un entretien facile ;

D/ Principe constructif – environnement

Considérant que le projet prévoit deux principes structurels à l'image de la programmation du projet avec un socle de deux niveaux pour la crèche constitué d'une structure en béton classique ;
Que les 4 niveaux de logements sont réalisés en CLT (Bois lamellé-croisé) et de colonnes et de poutres en bois lamellé-collé ; que cette superposition permet, d'un côté, d'éviter les problèmes d'humidité pour la structure des premiers niveaux, mais aussi de limiter les transmissions de bruit entre le programme de la crèche et les logements ; que la cage d'escalier commune est construit en béton armé au centre du bâtiment, jouant un rôle de contreventement pour l'ensemble de l'immeuble; que la façade avant est construite en béton préfabriqué autoportant, accrochée ponctuellement sur la structure principale ; qu'en façade arrière, au niveau des espaces extérieurs, une structure en acier peint supporte les planchers en béton des terrasses ; que cette structure en façade arrière, travaillée comme un exosquelette en acier est désolidarisée de la structure interne du bâtiment ;
Considérant que la note explicative mentionne que la volonté du projet est de rendre la structure du bâtiment la plus flexible afin de permettre une réversibilité de la fonction de crèche dans le temps ; que le projet prévoit que les éléments de façade soient assemblés de façon à permettre leur démontage dans le futur ;
Considérant que le projet propose de la géothermie dans ce nouveau bâtiment ; qu'il met en place un système de ventilation double flux pour la crèche et un système de ventilation D individuel par logement ; que le projet propose un système de géothermie verticale fermée en chauffant le bâtiment avec une pompe à chaleur sol/eau ; que le projet prévoit des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture verte extensive afin de réduire les surchauffes; que l'eau de pluie est collectée grâce à cette toiture verte extensive pour alimenter une citerne de récupération d'eau de pluie située en cave allant jusque 10m³, qui alimente les sanitaires de la crèche ; que le trop-plein de la citerne de récupération et l'eau des autres toitures seront redirigés vers une noue située dans le jardin didactique capable de reprendre un volume tampon de 24 m³ ;
Considérant que le jardin de la crèche et le jardin didactique forment une enfilade d'espaces verts perméables et végétalisés sur le reste de la parcelle ; que les deux jardins sont séparés par une clôture transparente à la limite de la terrasse extérieure de la crèche mais un accès permet le passage de groupe d'enfants de la crèche de profiter du jardin didactique pour des activités spécifiques ; que le projet laisse le jardin didactique à l'appréciation et à son usage futur; que ce jardin est un agrément visuel autant pour les logements que pour les enfants de la crèche ; que ce jardin a un accès indépendant à travers l'immeuble de logements voisin (n°93) et qu'il est aussi connecté à l'école Balder par une porte sécurisée ; que des végétations et la noue séparent visuellement les deux jardins pour l'intimité des enfants mais aussi des personnes qui viennent profiter de ce jardin ; que le projet prévoit des essences végétales pour les jardins ne représentant aucun danger pour les enfants de la crèche ; que les zones pavées du jardin de la crèche sont aménagées avec des pavés à joints ouverts afin de préserver au maximum les surfaces perméables à la biodiversité et à l'eau ;
Considérant que le projet prévoit au niveau de la façade avant au 4e étage, orientée vers la terrasse commune végétalisée, des nichoirs à fixer car c'est est un endroit bien exposé et suffisamment ombragé ; que le jardin arrière accueille également des nichoirs pour oiseaux (mésanges, moineaux domestiques), notamment sur les murs mitoyens, placés à minimum 3 m de haut pour être hors de portée des prédateurs ;
Considérant que le projet prévoit de mettre en place sous les clôtures et les portes séparant les jardins mitoyens un espace de 15 cm pour permettre le déplacement des espèces terrestres au sein des cœurs d'îlots ; que la clôture mitoyenne qui sépare la parcelle du projet avec celle du n°93 déroge à l'article 4.7 du PPAS car elle possède une hauteur de 2,97m par rapport au niveau existant ; que cela est dû au fait qu'elle s'aligne et prolonge le mur mitoyen existant qui longe la rampe d'accès du garage souterrain de ce bâtiment mitoyen ; que l'impact de cette hauteur est compensé par le choix d'une clôture en maille ajourée en pied, laissant le passage de la biodiversité et permettant de faire pousser des plantes grimpantes pour favoriser la biodiversité sur le site tout en laissant une certaine porosité visuelle entre les deux parcelles ; qu'après la construction du bâtiment, le niveau du terrain sera remonté légèrement et la hauteur du mur du voisin sera à 2,68 m du niveau du terrain ; que ce choix est compréhensible et permet une esthétique d'ensemble ; que ce n'est pas la construction d'un mur mitoyen sur toute la longueur de la parcelle impactant visuellement en intérieur d'ilot ; que la solution apportée est qualitative ; que cette dérogation est acceptable ;
Considérant que la parcelle est en zone d'aléa d'inondation ; qu'il serait opportun de vérifier s'il est possible de mettre une toiture végétalisée semi-intensive (environ 14cm) au lieu d'une extensive en façade arrière au R+5 ;

E/ Mobilité

Considérant que le projet est dans une zone très bien desservie par les transports en commun (Zone A selon Bruxelles Environnement) ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de places de stationnement voiture sur la parcelle ; que cela déroge à l'article 4.6 du PPAS, mais aussi à l'article 6 du Titre 8 du RRU ; que cependant l'article 7 du Titre 8 du RRU mentionne que dans certains cas particuliers où *« une dispense d'aménager des emplacements de parking peut être admis pour les*

immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilé, si les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient »;
Qu'au vu de la bonne offre en transport en commun proche du projet cela permet de compenser l'absence de place de parking dans cet immeuble de logements prévu par Citydev;
Que la note explicative mentionne que le projet prévoit en plus une convention d'accord qui a été trouvé entre Citydev et la Régie foncière communale pour mettre à disposition aux habitants des nouveaux logements (sous conditions encore à définir via une convention en cours de rédaction) des places de parking dans le bâtiment S.F.A.R. situé juste à côté du bâtiment (rue de Mérode n°93);
Que la largeur du terrain de 15m rend difficile l'intégration d'une rampe de parking en plus d'une crèche au rez-de-chaussée et d'un accès aux logements ; que le projet compense ce manque en proposant deux locaux vélos en sous-sol comprenant 18 emplacements ; que deux emplacements vélos cargos sont prévus au rez-de-chaussée offrant ainsi au total 20 places, répondant ainsi aux normes conseillées de 1 emplacement par oreiller ; que l'accès aux vélos ou PMR est facilité dans le projet par les grands halls d'entrée de plain-pied avec la rue et pour les logements avec un ascenseur dimensionné de manière à descendre en sous-sol ou monter aux étages les vélos et poussettes; que le projet favorise la mobilité douce ;
Qu'ainsi cette absence de places de parking est justifié et ces conditions sont acceptables ;
Considérant que le projet propose des aménagements fonctionnels et très bien pensés avec des circulations généreuses et pratiques, et avec des apports de lumière naturelle intéressants ; qu'il propose des logements et des espaces pour la crèche traversants ; qu'au niveau de l'environnement, le projet est réfléchit et cohérent avec les programmes proposés ; que les dérogations sont justifiées, compréhensibles et essayent d'être le moins impactant possible ; que le projet est qualitatif et répond au bon aménagement des lieux ;

La Commission émet l'avis suivant :
Avis Favorable à condition de :

- Se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/05/25 ;
- Se conformer à l'avis Vivacqua du 15/04/25
- Fournir une convention d'accord avec le propriétaire du bâtiment mitoyen S.F.A.R (la Régie foncière de Saint-Gilles) pour l'installation de brise-vues en verre martelé au-dessus du mur mitoyen, allant du R+2 au R+4 (servitude de jour) ;
- Fournir une convention d'accord avec la Régie foncière communale pour qu'elle mette à disposition, aux habitants des nouveaux logements, des places de parking situées dans le bâtiment mitoyen S.F.A.R.(rue de Mérode,93) ;

Abstention de l'Administration communale de Saint-Gilles

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-31** : étendre l'équipement d'intérêt collectif dans les combles et modifier le volume / het uitbreiden van de voorziening van collectief beland in de zolder en het wijzigen van het volume
Avenue du Parc 89

Demandeur / Aanvrager : Association des copropriétaires avenue du Parc 87/89
N° dossier : PU2025-31 / 13/AFD/1972470

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
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 communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- article 11 (couverture des constructions)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, bureaux de radio au rez-de-chaussée, école au rez-de-chaussée et au 1er étage, équipement d'intérêt collectif (planning familial) au 2e étage et mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à étendre l'équipement d'intérêt collectif dans les combles et modifier le volume et plus précisément :
- Aménager les mansardes pour agrandir le planning familial ;
- Modifier le brisis de la toiture ;
- Démolir la lucarne existante et reconstruire deux lucarnes en versant avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025 ;

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

Considérant que le projet engendre une augmentation de la superficie de plancher de l'équipement d'intérêt collectif à plus de 250m² mais que celle-ci reste inférieure à 1,000m², que l'augmentation est compatible avec la prescription 2.2 du P.R.A.S. (équipements d'intérêt collectif sociaux en zone d'habitation) ;

Considérant que la demande prévoit la démolition et reconstruction du terrasson et de sa lucarne en versant avant de l'immeuble afin d'augmenter les superficies disponibles pour l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le terrasson existant de droit présente une faible pente et la lucarne un positionnement non axé sur les baies inférieures et une expression peu heureuse ;

Considérant également la situation de l'immeuble entre deux profils mitoyens de plus grande hauteur rendant la rehausse de l'immeuble possible, que le maintien d'un vocabulaire de toiture pour la rehausse est préférable ;

Considérant que le brisis existant à l'étage inférieur est prolongé jusqu'à l'acrotère de la toiture plate principale et que 2 lucarnes au lieu d'une grande lucarne centrale sont proposées ;

Considérant que l'architecte précise en séance que cette solution est proposée suite à l'affaiblissement de la toiture au niveau de la jonction entre le brisis et le terrasson au vu de la largeur importante de la façade et du fléchissement des éléments structurels que cela induit ;

Considérant que la modification de la toiture déroge à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » qui préconise que dans le cas d'un toit brisé, le brisis doit avoir une pente inférieure à 70° et une hauteur de moins de 2 m, que le brisis projeté dépasse cette hauteur ;

Considérant que la prolongation du brisis existant permet de supprimer le double vocabulaire de toiture et de simplifier l'expression de cette dernière, que le maintien de 2 niveaux de lucarnes sur une toiture continue est toutefois peu heureux et leur confère un caractère « flottant » ;

Considérant dès lors qu'en cas de maintien des lucarnes supérieures, il y aurait lieu de préserver un langage de brisis et terrasson en inclinant légèrement la partie terrasson et en le prévoyant en tuiles ;

Considérant qu'en cas d'impossibilité technique de maintenir une partie terrasson pour la toiture, il y aurait lieu de fournir un rapport en attestant et de supprimer les lucarnes en les remplaçant par des fenêtres de toiture conformes à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant en effet que les lucarnes ajoutent peu de surfaces supplémentaires dans le volume du dernier étage et que leur remplacement par des fenêtres de toiture serait dès lors préférable ;

Considérant que si le revêtement de la toiture plate de l'immeuble venait à être renouvelé lors de l'intervention projetée, il serait bienvenu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

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 :

- **Soit maintenir la typologie existante de la toiture (langage de brisis en ardoises et terrasson en tuiles) en inclinant légèrement la partie terrasson, soit supprimer les lucarnes et les remplacer par des fenêtres de toiture conformes à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en fournissant un rapport attestant de l'impossibilité technique de maintenir une partie terrasson pour la toiture ;**

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).

La dérogation à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-82** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue Gustave Defnet 22

Demandeur / Aanvrager : COLINET (de Laminne de Bex)
N° dossier : PU2024-82 / 13/AFD/1942825

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS: /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.3(normes minimales de superficie)
art.8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 03/12/2024 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise la reconfiguration intérieure des 4 logements existants afin de revoir leur typologie et d'y aménager 2 chambres en façade avant ;

Considérant cependant que les logements projetés présentent de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité pour leur éclairement naturel et leurs superficies habitables insuffisants ;

Considérant, en effet, que les cuisines (7,5m²), les séjours (16m²) et les chambres principales (13,5m²) et secondaires (8,5m²) présentent des superficies insuffisantes, dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme, que la création d'un passage vers les chambres secondaires a induit des cloisonnements peu respectueux de la configuration spatiale d'origine ;

Considérant également que les séjours et les chambres principales de ces logements dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en lumière naturelle et que cela découle principalement des aménagements proposés en ce que l'intégration du balcon crée un espace tampon éloignant le séjour de la façade arrière et que le caractère traversant des pièces principales est supprimé ;

Considérant que l'intégration du balcon à l'espace intérieur des logements n'offre qu'un espace de circulation menant au WC, que ce dernier pourrait être déplacé au sein des salles de douche, tel que proposé au rez-de-chaussée, et que le balcon pourrait offrir un espace extérieur de qualité aux logements existants et restituer un éclairement naturel plus important aux espaces de séjour ;

Considérant que le reportage photographique intérieur fourni fait état de la présence d'éléments de décors intérieurs de haute valeur patrimoniale tels que les corps de cheminée et moulures aux plafonds du rez-de-chaussée au 3e étage et qu'au vu de leur valeur esthétique non négligeable, il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant toutefois que ce reportage montre la suppression regrettable du corps de cheminée du séjour du logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la configuration des pièces à chaque étage se prête peu à l'aménagement de logements de 2 chambres sans nuire à l'habitabilité des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un 5e logement de 2 chambres en duplex aux 2 derniers niveaux de l'immeuble, que ce dernier présente les mêmes dérogations relatives à la superficie minimale des pièces habitables et à leur éclairement naturel ;

Considérant que le logement déroge également à l'article 8 du Règlement Régional d'urbanisme pour son WC s'ouvrant directement sur l'espace de séjour et que la chambre à coucher principale offre une hauteur sous plafond insuffisante dérogeant à l'article 4 dudit règlement ;

Considérant qu'aucune représentation graphique fournie n'a permis d'évaluer la hauteur sous plafond disponible dans l'unique salle de bain du logement et qu'au vu de la configuration de la toiture cette pièce pourrait être potentiellement présenter une hauteur dérogatoire ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas densifier l'immeuble davantage en y ajoutant un logement supplémentaire, que l'agrandissement du logement inférieur existant permettrait la création d'un logement de plusieurs chambres pouvant accueillir une famille avec des enfants de qualité ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un atelier commun accessoire aux logements au sous-sol de l'immeuble, que la fonction d'atelier suppose un séjour prolongé des résidents à cet étage et qu'il s'agit dès lors d'un espace habitable ;

Considérant que l'atelier déroge aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en hauteur sous plafond et en éclairement naturel, que ces dérogations portent atteinte à sa bonne habitabilité ;

Considérant de plus que les aménagements de cette pièce représentent l'installation d'une cuisine et d'un espace sanitaire peuvent laisser supposer l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement de cet atelier se fait au détriment des espaces de rangement (privatif/communs) de qualité pour des logements présentant déjà des superficies minimales et que le local vélo aménagé au vestibule d'entrée empiète sur le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la création d'une terrasse pour le logement supérieur se fait au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'au vu de ses dimensions réduites, des reculs prévus par rapport aux limites mitoyennes et au positionnement de la terrasse contre un mur mitoyen de grande hauteur, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant, que les châssis mis en place respectent la plupart des caractéristiques d'origine (divisions, cintrage,..) hormis le matériau remplacé par du PVC, que ceux-ci offrent une intégration satisfaisante ;

Considérant que le reportage photographique laisse également apparaitre le placement d'un volet pour la baie du rez-de-chaussée, que ce dernier est installé partiellement derrière la battée de la baie mais que certains de ces composants restent visibles occultant partiellement le châssis et son cintrage et qu'il convient de prévoir un volet totalement intégré au volume bâti de la façade et invisible depuis l'espace public ;

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 sur base de ce qui précède le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 26/02/2025 ;

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

- Aménager un logement duplex d'une chambre au 4e étage et les combles ;
- Démolir les cheminées à différents étages ;
- Modifier des baies intérieures à différents étages (murs porteurs) ;
- Démolir la façade arrière à différents étages ;
- Fermer les balcons arrière pour les intégrer aux espaces intérieurs des logements ;
- Modifier les châssis ;
- Aménager une terrasse pour le logement duplex supérieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que dans cette version modifiée du projet, les aménagements des 4 logements existants ont été revus afin de tenter de répondre aux remarques de la commission de concertation précédente ;

Considérant que des espaces de rangement privatifs et communs de taille généreuse sont prévus au sous-sol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des U inversés dans le local vélos afin de pouvoir les sécuriser ;

Considérant toutefois que la citerne d'eau pluviale est supprimée et qu'un local sanitaire à l'usage non précisé est maintenu, qu'il y aurait lieu de préserver la citerne tout en maintenant un local de rangement privatif par logement ;

Considérant également l'appellation erronée de « jardin » sur le plan du rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une cour entièrement imperméable et qu'il y a lieu de corriger la légende en ce sens ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente toujours des dérogations à l'article 3 (superficies), à l'article 10 (éclairement naturel), et à l'article 8 (absence de sas WC) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Contrairement toutefois la présence d'une double porte en bois d'origine patrimonialement intéressante à préserver entre le séjour et la chambre ne permettant pas la création d'un espace indifférencié, que l'ouverture des doubles portes et le fonctionnement général du logement s'apparente toutefois à un studio, que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant également qu'il s'agit d'un logement existant de droit, que la mise en place des espaces sanitaires en améliore l'habitabilité ;

Considérant que les espaces de séjour des logements aux étages ont été agrandis par l'intégration des terrasses en façade arrière ;

Considérant que bien que les espaces habitables (séjours et chambres) restent en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces modifications volumétriques permettent de s'approcher des superficies requises ;

Considérant que ces logements maintiennent également une insuffisance en éclairement naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les séjours disposent toutefois à présent de larges baies vitrées en façade arrière au lieu d'un éclairage de second jour ;

Considérant que le reportage photographique laisse apparaitre la démolition de certains corps de cheminées et de leurs manteaux et que leur suppression est regrettable ;

Considérant la présence d'éléments de décors intérieurs de qualité (plafonds moulurés, corps de cheminée), qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que les cloisonnements réalisés dans la chambre principale ne vont pas jusqu'au plafond et permettent de préserver les plafonds moulurés ;

Considérant que la demande maintient la création d'un logement en duplex aux étages supérieurs ;

Considérant que l'espace de séjour ne dispose pas d'un éclairement naturel conforme en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre sous combles est à présent conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que le WC a été agrandi afin de créer un sas lui permettant de se conformer à l'article 8 dudit titre, que la chambre secondaire s'en voit rétrécie et transformée en bureau en conséquence ;

Considérant que l'ajout d'un logement de petite taille n'est pas opportun, qu'au vu des dérogations subsistantes pour les logements des étages inférieurs et des superficies systématiquement légèrement inférieures au minimum requis, l'agrandissement du logement inférieur existant permettrait la création d'un logement plus qualitatif de plusieurs chambres globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et pouvant accueillir une famille avec des enfants ;

Considérant que, comme argumenté dans l'avis de la commission de concertation précédente, la création d'une terrasse pour le logement supérieur se fait au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'au vu de ses dimensions réduites, des reculs prévus par rapport aux limites mitoyennes et au positionnement de la terrasse contre un mur mitoyen de grande hauteur, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'accès à un espace extérieur serait bienvenu pour un logement de plus de 2 chambres ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant, que les châssis mis en place respectent la plupart des caractéristiques d'origine (divisions, cintrage,..) hormis le matériau remplacé par du PVC, que ceux-ci offrent une intégration satisfaisante mais qu'il y aurait lieu de les remplacer, à terme, par des menuiseries en bois strictement conformes aux caractéristiques d'origine ;

Considérant également que le châssis des caves semble obturé sur les photos remises, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant toutefois que le châssis droit au niveau du 2e étage laisse apparaitre la présence d'une grille de ventilation et que cet élément est à supprimer ;

Considérant que la remarque relative au volet installé au niveau de la baie du rez-de-chaussée reste d'application ;

Considérant, en effet, que ce dernier est installé partiellement derrière la battée de la baie mais que certains de ces composants restent visibles occultant partiellement le châssis et son cintrage et qu'il convient de prévoir un volet totalement intégré au volume bâti et invisible depuis l'espace public ;

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

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

- **Ne pas ajouter de logement supplémentaire aux derniers étages et y agrandir le logement du 3e étage en proposant des aménagements conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Maintenir et préserver strictement les éléments de décor intérieurs (cheminées, manteaux, moulures aux plafonds, double-portes en bois au rez-de-chaussée...) ;**
- **Remplacer, à terme, les châssis de la façade avant par des menuiseries en bois strictement conformes aux caractéristiques d'origine ;**
- **Représenter le châssis des caves et s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;**
- **Supprimer la grille de ventilation du châssis de fenêtre de droite du 2e étage ;**
- **Prévoir un caisson à volet invisible depuis l'espace public ;**
- **Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Maintenir un local de rangement privatif par logement au sous-sol ;**
- **Corriger l'appellation du jardin au rez-de-chaussée par « cour » ;**

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 à l'article 3, à l'article 8 et à l'article 10 du titre II et l'article 4 du titre I du même règlement d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-323** : changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de verandering van de bestemming van het handel van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras
Rue André Hennebicq 17

Demandeur / Aanvrager : Madame Alice Forrest
N° dossier : PU2022-323 / 13/AFD/1866553

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.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)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)
art.8 (WC)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 19/03/2024 libellé comme suit :

« (...) Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024 ;

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

Considérant que l'annexe construite en partie gauche semble ancienne et apparait déjà sur les vues aériennes de 1987 ;

Considérant que cette construction déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a eu pour conséquence de réduire considérablement l'espace de cour devenant résiduel et a induit des dérogations problématiques à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours aux rez-de-chaussée et 2e étage ;

Considérant de plus que les ouvertures très restreintes proposées en façade arrière ne permettent pas d'améliorer l'éclairement des pièces centrales, que la façade arrière est morcelée et peu qualitative ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux de pluie de la parcelle n'est proposée en contrepartie, que la zone de cours et jardins ne présente pas 50% de pleine terre plantée et déroge de la sorte à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que seules 2 caves privatives sont prévues pour les 3 logements projetés au sous-sol, qu'au vu des surfaces disponibles, il y aurait lieu de revoir les aménagements en conséquence ;

Considérant qu'une salle de bain est également prévue au sein de la cave privative 02 laissant présager de l'utilisation de ce local en tant que pièce de vie, qu'il y aurait lieu de la supprimer ;

Considérant que l'implantation de la pièce avant de plain-pied avec la voirie et la morphologie de la vitrine posent des problèmes d'intimité et de nuisances et se prêtent peu à l'aménagement d'un espace de séjour ;

Considérant que l'aménagement d'un espace tampon tel qu'un bureau attenant au logement permettrait de maintenir l'interaction avec l'espace public, que la suppression de la salle de bain dans l'annexe arrière et une révision de l'ouverture des baies en façade arrière permettraient de retrouver un vaste séjour tourné vers le jardin ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer le local WC en façade arrière au 1er étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre secondaire, que le logement dispose déjà d'une salle de bain généreuse à l'entresol ;

Considérant que les 2 chambres du logement du 2e étage présentent une superficie insuffisante (7,38m² et 12,43m²) en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que toutes les pièces de vie des 2 logements supérieurs présentent un déficit en éclairement naturel ;

Considérant que le palier distribuant les chambres au 2e étage et les 3 chambres sous combles dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également l'absence de sas entre le WC et le séjour induisant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dans chacun des 3 logements ;

Considérant que ces nombreuses et systématiques dérogations témoignent de la mauvaise habitabilité des logements et ne peuvent être acceptées ;

Considérant l'implantation de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques, qu'aucun retrait n'est prévu par rapport à la propriété de droite et que cet aménagement déroge fortement à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que tous les châssis des étages de la façade avant ont été remplacés par du PVC sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications appauvrissent l'aspect architectural de la façade ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux et afin de proposer des logements de qualité répondant aux normes d'habitabilité en vigueur ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 17/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 2ème étage ;
- Aménager un logement de 3 chambres aux 3ème étage et combles ;
- Régulariser la construction d'une annexe du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et entre le séjour du 2ème étage et l'annexe ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que l'annexe construite en partie gauche est maintenue et déroge toujours aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière a toutefois été diminuée afin de retrouver un espace de cour satisfaisant et de supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les séjours aux rez-de-chaussée et 2ème étage en apportant des ouvertures en façade arrière ;

Considérant que la zone de cours et jardins est maintenue imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de respecter l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (50% minimum de pleine terre plantée) ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative prévue au sous-sol, que ces modifications permettent de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des U inversés pour la sécurisation des vélos dans le local commun prévu à cet effet ;

Considérant que l'implantation d'une pièce de vie principale de plain-pied avec la voirie et la morphologie de la vitrine sont également maintenues, se prêtant peu à l'aménagement d'un espace de séjour (vitrage sablé proposé - occultation nécessaire pour maintenir une intimité) ;

Considérant que l'aménagement d'un espace tampon tel qu'un bureau attenant au logement permettrait de maintenir l'interaction avec l'espace public, que la suppression de la salle de bain du rez-de-chaussée afin d'y prolonger le séjour permettrait de retrouver une vaste pièce de vie tournée vers le jardin pour un logement de 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement d'une 2e salle de bain est possible en lieu et place du bureau au 1er étage ;

Considérant que les aménagements du logement du 2e étage ont été revus en ouvrant les baies des chambres au maximum, en supprimant le couloir d'accès aux chambres et en revoyant la configuration des circulations verticales, permettant de supprimer plusieurs des dérogations aux articles, 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que seule une dérogation subsiste pour la superficie éclairante insuffisante du séjour (22,55m^2 pour 34,47m^2 de superficie) en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est toutefois inhérente aux baies d'origine de la façade avant et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuse ;

Considérant que le séjour du 3ème étage et les 2 chambres du 4e étage côté rue présentent également une dérogation audit article, que la dérogation pourrait être supprimée par l'agrandissement de la baie arrière du séjour et l'ajout de fenêtres de toiture dans les chambres ;

Considérant également les dimensions très insuffisantes du local WC à l'entresol du logement supérieur induisant une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les 3 chambres sous combles dérogent toujours à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par des superficies relativement généreuses ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 4ème étage a été légèrement réduite en prévoyant un recul de 50cm par rapport à la limite mitoyenne de droite, que cette distance ne permet pas de supprimer les vues préjudiciables et que son implantation en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et proche d'un angle de rue est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques ;

Considérant de plus que son aménagement déroge fortement à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la terrasse et de prévoir une toiture végétalisée extensive afin d''améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc, que ces modifications n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis préalable et qu'elles ne respectent pas les caractéristiques d'origine, appauvrissant l'aspect architectural de la façade ;

Considérant la qualité architecturale de la façade, qu'il y a lieu de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine et donc de prévoir des menuiseries en bois mouluré avec des impostes supérieures fixes et leurs doubles cadres pour les étages ;

Considérant que le projet prévoit de diviser le châssis de la vitrine par un châssis de 4 panneaux dont 2 latéraux fixes et 2 ouvrants centraux en bois naturel ;

Considérant qu'il est également prévu d'y ajouter une imposte supérieure fixe permettant de retrouver l'alignement avec les deux portes d'entrée et une certaine cohérence architecturale avec les façades de la rue ;

Considérant le dessin simplifié de la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver également une composition s'inspirant de la porte d'origine et constituée de panneaux en bois mouluré (battant plein au lieu de vitré, imposte sans petits bois) ;

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

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 :

- **Supprimer la salle de bain à l'arrière du rez-de-chaussée, y prolonger le séjour et prévoir un espace tampon lié au logement dans la partie avant au rez-de-chaussée (bureau, atelier...) ;**
- **Réduire au maximum la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour au 3ème étage ;**
- **Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le local WC au 3ème étage ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres avant au 4ème étage ;**
- **Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins (prévoir un revêtement de terrasse perméable (caillebotis, graviers, ...) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Supprimer la terrasse et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis des étages et des portes pour la façade avant (matériaux, teinte, double cadre des impostes fixes, vitrage clair, composition de la porte d'entrée...) ;**

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

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-11** : modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woning met wijziging van de bestemming van de weerkplaats begane grond tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Avenue Fonsny 84

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hossain Mourade
N° dossier : PU2024-11 / 13/AFD/1930125

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte
☐ ~~en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement~~
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : un atelier dans le bâtiment arrière et un studio dans la partie avant au rez-de-chaussée, un logement aux 1er et 2ème étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité portant sur un logement au 1er étage de l'annexe arrière réalisé sans demande de permis d'urbanisme au préalable, pour les raisons suivantes : surface d'éclairage naturel et hauteur sous plafond insuffisantes ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à à modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/11/2024 libellé comme suit :

« (...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable, que le projet propose une division en 4 unités : un logement de 3 chambres, un logement de 2 chambres, un logement de 1 chambre et un studio, permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et d'offrir une mixité dans les typologies proposées ;

Considérant cependant l'étroitesse de la parcelle complexifiant la division de l'immeuble, que des modifications structurelles et volumétriques importantes sont nécessaires pour répondre au programme projeté (circulation horizontale incommodante, dérogation constante à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces de vie, construction d'annexes importantes, ...) ;

Considérant qu'un volume annexe a été construit en façade arrière aux 1er et 2ème étages, que celui-ci occasionne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, bien qu'il semble ancien ;

Considérant également que le bâtiment arrière a été rehaussé d'un étage entre 2004 et 2009, induisant à nouveau les mêmes dérogations ;

Considérant que ces modifications volumétriques sont très importantes, qu'elles viennent densifier un contexte urbain déjà abondamment construit, dénaturent la typologie de la série de maisons construites en même temps dont fait partie le bien (du n°82 au n°84) et enclavent les propriétés mitoyennes ;

Considérant de plus que des ouvertures ont été réalisées au niveau de l'annexe du bâtiment avant dans le mur de façade mitoyen vers la propriété de gauche, que ces dernières occasionnent une vue directes préjudiciables sur la parcelle voisine et ne peuvent être acceptées ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que cependant aucun local commun (vélos/poussettes et poubelles) n'est prévu et que seul le logement du rez-de-chaussée bénéficie d'un espace extérieur, toutefois peu qualitatif et accessible depuis la chambre uniquement ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination d'atelier du rez-de-chaussée afin d'y installer un logement duplex de 3 chambres se développant sur tout le rez-de-chaussée et à l'entresol, que les pièces de vie communes se situent en façade avant au rez-de-chaussée et les chambres en partie arrière en duplex ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'entresol déroge actuellement à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne permet pas une hauteur libre de minimum 2,20m ;

Considérant que le bureau au rez-de-chaussée, de par sa configuration centrale et son absence d'éclairement naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération naturelle impossibles, ...), que celui-ci présente une dérogation à l'articles 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour et la chambre arrière de chaque niveau présentent constamment une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme portant atteinte à leur habitabilité, que ces dérogations sont dues à la très grande profondeur de la bâtisse rendant impossible l'éclairement naturel des pièces du centre, que la dédensification du bâti par la création de patios permettrait d'y remédier ;

Considérant que la chambre centrale à l'entresol présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur une partie de sa superficie et déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'accès à la chambre 2 à l'arrière ne peut se faire qu'en passant par la chambre 3 et que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il en va de même pour l'accès à la chambre principale du logement du 1er étage, que la construction de l'annexe a induit un déficit en éclairement pour les séjours des 1er et 2e étages en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre 2 au 1er étage et la chambre principale du 2e étage y dérogent également ;

Considérant que la chambre arrière au 1er étage présente également une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur toute sa superficie, dérogeant à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le studio au 3e étage déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités des logements, de la surdensification de la parcelle et de la difficulté d'aménager 4 unités conformes aux normes d'habitabilité actuelles dans la morphologie bâtie existante de fait ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des menuiseries en PVC blanc non-conformes aux caractéristiques d'origine, que cette modification porte atteinte à la composition générale de la façade ;

Considérant que la représentation du garde-corps du 1er étage et de la corniche ne correspondent pas à la réalité, qu'il y a lieu de préserver et maintenir ces éléments ;

Considérant également qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques ou de la gestion des eaux de pluie de la parcelle n'est prévue en contrepartie de sa densification (toitures végétalisées, retour à de la pleine terre, ...) ;

Considérant que la parcelle se situe de plus dans une zone d'aléa élevé d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que l'immeuble ne semble pas disposer de citerne d'eaux pluviales ou d'autres dispositifs permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et, celles en façade avant également à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 63 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation ne peut être tolérée ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications substantielles au projet (dédensification importante du bâti et suppression des annexes infractionnelles et des dérogations notamment) afin qu'il réponde au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 07/04/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
  - Aménager un logement duplex de 2 chambres aux rez-de-chaussée et entresol ;
  - Aménager un logement 1 chambre au 1er étage ;
  - Aménager un logement duplex de 3 chambres aux 2ème et 3ème étages ;
- Construire une annexe de 2 étages en façade arrière du bâtiment principal ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Créer des escaliers privatifs du rez-de-chaussée à l'entresol ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Aménager des terrasses aux 1er et 3ème étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que cette 2ème version du projet réduit le nombre de logements proposé initialement de 4 à 3, que de nouvelles modifications au niveau des annexes irrégulières sont proposées ;

Considérant que les typologies projetées répondent sur le principe à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) en ce qu'il est proposé une majorité de logements de plusieurs chambres ;

Considérant que suite à l'avis défavorable émis précédemment, des modifications structurelles et volumétriques ont été réalisées pour mieux répondre au programme projeté en supprimant une partie des dérogations ;

Considérant également que l'ampleur des annexes arrière dérogatoires a été revue en supprimant la rehausse du bâtiment arrière au 1er étage, que la 3e pièce en enfilade du bâtiment avant est toutefois maintenue aux 1er et 2e étages ;

Considérant que le séjour du rez-de-chaussée reste mono-orienté sur la rue et que la configuration des baies allant jusqu'au niveau du trottoir est maintenue, que cette situation est peu heureuse dès lors que le logement ne dispose pas de l'intimité nécessaire et au vu de la situation du bien dans une rue fortement fréquentée et desservie par le tram, que les baies sont susceptibles d'être obturées en permanence ;

Considérant de plus que le séjour déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour son éclairement naturel insuffisant ;

Considérant qu'une démolition partielle de la 3e pièce en enfilade en se limitant à un passage vers le bâtiment arrière permettrait d'orienter le séjour également vers un espace extérieur plus intime, qu'au vu de la superficie des 2 chambres, l'escalier entre le rez-de-chaussée et l'entresol pourrait être déplacé dans le bâtiment arrière ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'entresol déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur libre inférieur à 2,20m), qu'il y aura lieu de prévoir une échappée conforme pour l'escalier déplacé ;

Considérant que le dressing situé à l'entresol déroge également audit article dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m imposés (2,30m), qu'il s'agit plutôt d'un local accessoire au logement que d'une pièce de vie, que la hauteur sous plafond du reste de la chambre arrière permet de compenser ce déficit ;

Considérant que la chambre arrière au rez-de-chaussée présente également un éclairement naturel insuffisant, que la dérogation est toutefois faible, que la baie a été agrandie et que la hauteur sous plafond généreuse de la chambre permet de compenser la dérogation ;

Considérant que les séjours des logements des étages supérieurs dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression du volume annexe infractionnel permettrait à nouveau de s'y conformer tout en conservant 3 logements de qualité ;

Considérant en effet que le 1er étage dispose de la superficie nécessaire pour un logement de type indifférencié (studio), que les étages supérieurs pourraient accueillir un logement de 2 chambres ;

Considérant de plus que les chambres situées dans les annexes infractionnelles sont à nouveau en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les ouvertures réalisées au niveau de l'annexe du bâtiment avant dans le mur de façade mitoyen vers la propriété de gauche sont maintenues, que ces dernières occasionnent des vues directes préjudiciables sur la parcelle voisine et ne peuvent être acceptées ;

Considérant que la chambre en façade arrière au 1er étage bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 2ème étage au profit du logement duplex de 3 chambres, que les pièces de jour sont aménagées au 2ème étage et présentent, comme cité précédemment, chacune une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre arrière au 3ème étage déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 2ème étage déroge à nouveau à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un local vélos est représenté sur le plan du rez-de-chaussée mais que celui-ci semble insuffisant pour 3 logements, qu'il y aurait lieu de revoir la proportion des espaces de stockage au sous-sol afin de proposer un local commun supplémentaire (vélos/poussettes et poubelles) ;

Considérant qu'il y a également lieu de visualiser l'emplacement des compteurs et de s'assurer de leur accessibilité en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que le parement du rez-de-chaussée en briques de teinte blanche à l'origine a été remplacé par un parement en mosaïques et le soubassement par des éléments de carrelage noir, que cette modification est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis du rez-de-chaussée et la porte d'entrée en façade avant par des menuiseries en PVC blanc, que la matérialité et la composition proposées sont peu heureuses et qu'il y aurait lieu de retrouver des menuiseries en bois, et une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les 2 châssis du logement, et une porte s'inspirant des caractéristiques d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) ;

Considérant qu'une note a été ajoutée aux plans mentionnant la mise en conformité (bois, teinte, divisions, impostes, ...) des châssis des étages lors du prochain remplacement des châssis en PVC, que la légende indique des châssis en bois de teinte blanche sur la façade avant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un remplacement des châssis en PVC de l'entièreté de la façade avant par des châssis en bois de teinte blanc/blanc cassé conforme aux caractéristiques d'origine (divisions, impostes, double cadre dans les impostes, ...) ;

Considérant que la représentation de la corniche ne correspond pas à la réalité, qu'il y a lieu de préserver et maintenir son caractère ouvragé ;

Considérant que des toitures végétalisées extensives sont représentées sur les toitures des annexes arrière, que celles-ci permettent d'améliorer les qualités végétales et esthétiques et la gestion des eaux de pluie de la parcelle, qu'une zone de pleine terre plantée est également créée au fond de la cour au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales afin de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de sa gestion des eaux pluviales ;

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

Considérant au vu de ce qui précède que le projet nécessite encore des adaptations importantes afin de répondre aux différentes remarques précitées et n'est pas acceptable en l'état ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-179** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van winkel naar voorziening van collectief belang (medisch kantoor), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume
Chaussée d'Alsemberg 120A

Demandeur / Aanvrager : EVALOU Properties - S.R.L.
N° dossier : PU2024-179 / 13/AFD/1955890

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
x en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
x en liseré de noyau commercial
☐ ~~en point de variation de mixité~~
x le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- Article 15 (généralités)
- Article 19 (fenêtres et porte fenêtres)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, commerce au rez-de-chaussée et 1 appartement 1 chambre par étage du 1er au 3ème étage, soit trois logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et plus précisément :
- Aménager un cabinet médical à la place du commerce au rez-de-chaussée ;
- Modifier des murs porteurs intérieurs ;
- Ouvrir deux patios dans la cour couverte ;
- Agrandir un lanterneau
- Remplacer les châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025 ;

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

Considérant que le changement de destination de commerce à équipement d'intérêt collectif est compatible avec les prescriptions du plan régional d'affectation du sol relatives à la situation du bien en zone d'habitation ;

Considérant que l'équipement d'intérêt collectif dispose d'une entrée depuis la rue et d'une entrée via le hall d'entrée commun permettant d'accéder à un local d'accueil dans la pièce centrale distribuant les différents locaux ;

Considérant que l'accessibilité à la cage d'escalier commune de l'immeuble à la clientèle de l'équipement est susceptible d'y induire des nuisances sonores problématiques et que l'aménagement d'une salle de consultation en façade avant est susceptible d'induire une occultation des vitrines pour l'intimité nécessaire à cette fonction ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de déplacer l'accueil de l'équipement dans la pièce à rue, qu'un cloisonnement de la 2e pièce en enfilade afin d'y créer un couloir d'accès aux pièces arrière est envisageable ;

Considérant que l'aménagement de 2 patios permet d'apporter de petites poches de zones plantées perméables au sein d'un îlot extrêmement dense et minéral et d'éclairer les locaux du cabinet médical, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que les modifications structurelles sont ponctuelles et ne portent pas atteinte à l'intégrité structurelle de la bâtisse ;

Considérant que l'agrandissement du lanterneau permet l'apport d'une lumière zénithale généreuse au sein de la salle d'attente ;

Considérant que la végétalisation extensive de la toiture du rez-de-chaussée permettrait une nette amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la devanture commerciale, la porte d'entrée et les châssis des étages actuellement en PVC sont remplacés par des menuiseries en bois blanc, que ce remplacement permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant toutefois qu'il convient de respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses, moulurage des profilés, proportion des impostes du dernier étage,...) afin de se conformer aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

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

- **Déplacer l'entrée de l'équipement dans la pièce avant du rez-de-chaussée et ne pas donner accès à la clientèle de l'équipement à la cage d'escalier commune de l'immeuble ;**
- **Aménager l'accueil dans la pièce avant au rez-de-chaussée de manière à activer le rez-de-chaussée (pas d'occultation de la vitrine) ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (double cadre des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses, moulurage des profilés, proportion des impostes du dernier étage,...) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate ;**

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-89** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade (régularisation) / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel (regularisatie)
Rue Jourdan 84

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Christophe Petit
N° dossier : PU2025-89 / 13/AFD/1979831

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 pour :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone 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 la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade (régularisation) et plus précisément :
- Diviser le logement unifamilial en 4 logements (régularisation) :
  - Aménager un logement 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
  - Aménager un logement 1 chambre à l'entresol 1 et 1er étage ;
  - Aménager un logement 1 chambre à l'entresol 2 et 2ème étage ;
  - Aménager un logement 1 chambre aux 3ème étage et combles ;
- Modifier le cloisonnement ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements (1 logement par étage), que le demandeur a fourni des preuves à l'appui afin de démontrer que la division est antérieure à 1992 ;

Considérant que le demandeur a notamment fourni un devis d'entreprise datant de 1990 décrivant la situation du bien (4 logements répartis comme suit : 1 logement aux sous-sol et rez-de-chaussée, les 3 autres logements respectivement aux 1er, 2ème et 3ème étages) et un document de prime de rénovation délivré le 19 mars 1990, indiquant que l'immeuble concerné compte 4 logements, daté et signé par le service Urbanisme de l'époque, avalisant le nombre de logements à 4 unités ;

Considérant que les contrats de baux et les documents d'entreprise sont des documents valables attestant que l'ensemble des travaux faisant l'objet de la présente demande avaient déjà été réalisés bien avant le 1er janvier 2000 ;

Considérant qu'aucune modification volumétrique ou structurelle n'est prévue, que cependant les logements présentent des dérogations au normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et au Règlement général de l'Agglomération Bruxelloise en vigueur à l'époque des preuves fournies, que la demande ne peut dès lors pas être traitée sous la forme d'une régularisation simplifiée telle que prévue par l'article 330 du CoBAT ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol ou aux entresols excepté le logement du 3ème étage, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, qu'un local débarras est également prévu ;

Considérant qu'aucun commun pour les vélos et poussettes n'est prévu, que la pièce avant du sous-sol accessible depuis les communs pourrait être prévue à cet effet et qu'il y aurait lieu d'également prévoir un local de rangement pour le logement supérieur ;

Considérant qu'un logement sous la forme d'un duplex est proposé aux sous-sol et rez-de-chaussée, que ce dernier est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté pour la chambre secondaire au sous-sol qui présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est compensée par la superficie importante de la chambre pour une chambre secondaire et par un éclairement généreux, que la suppression de l'escalier menant du séjour au jardin et passant devant la chambre permettrait de lui offrir un dégagement visuel plus qualitatif et de rendre la dérogation acceptable ;

Considérant qu'un logement 1 chambre est proposé au 1er étage avec un local de stockage à l'entresol inférieur, que la pièce centrale du logement déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois qu'il s'agit principalement d'un espace de cuisine et que le petit espace bureau y est accessoire, que la dérogation est compensée par la présence d'une porte vitrée vers la partie chambre ;

Considérant qu'un logement 1 chambre prend place au 2ème étage, que le séjour et la chambre présentent une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois qu'une cloison vitrée est prévue entre la chambre et le séjour, que celle-ci permet la préservation d'une lumière traversante atténuant la dérogation ;

Considérant que la cuisine dans la travée de droite déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par la hauteur sous plafond généreuse de l'étage, et les aménagements rationnels du logement ;

Considérant qu'un logement de type duplex est proposé au 3ème étage avec une mezzanine, que la chambre du duplex se situe sous les combles et que le séjour prend place au 3ème étage sous la forme d'un espace traversant ;

Considérant que le séjour et la chambre dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'agrandissement et/ou le placement des fenêtres de toiture permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant également que la chambre déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m requis (2,20m), que ce déficit est important et porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu soit de supprimer le faux-plafond et d'aménager une chambre conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme soit d'y prévoir un local accessoire au logement ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaitre que des éléments de décors (cheminées, plafonds moulurés, ...) sont présents dans les pièces avant au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que le dessin de la façade fourni n'est pas représentatif de la situation existante de fait ;

Considérant en effet l'absence de double cadre dans les parties fixes des menuiseries sur l'élévation fournie, qu'il y a lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que les châssis sont en bois naturel de teinte foncée et non blanche comme à l'origine (photographie de 1980), que cette modification ne porte cependant pas atteinte à l'architecture de la façade ;

Considérant que la représentation graphique de la corniche en façade avant est relativement sommaire, qu'il y a lieu de maintenir une expression et une composition s'inspirant des caractéristiques d'origine ;

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

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation, qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales et de l'utiliser à des fins sanitaires et/ou la végétalisation des toitures plates de l'immeuble ;

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

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

- **Prévoir un local commun pour les poussettes et vélos dans la pièce avant du sous-sol et revoir les aménagements de la pièce centrale afin de proposer un local de rangement privatif à destination du logement supérieur ;**
- **Supprimer l'escalier extérieur depuis le séjour passant devant la chambre du sous-sol ;**
- **Soit prévoir une chambre conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la mezzanine du logement supérieur, soit y prévoir un local accessoire au logement ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du logement supérieur ;**
- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (double cadre des parties fixes) et de la corniche ;**
- **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– formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-81** : modifier le volume, la façade, le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevel, van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken en het aanleggen van een terras
Chaussée d'Alsemberg 116

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pietro De Matteis
N° dossier : PU2025-81 / 13/AFD/1979060

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
~~☐ en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.6 (installations techniques)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- art. 7 (Gabarit des constructions)
- art. 22 (Gabarit des constructions)

Règlement Communal sur les bâtisses
- art. 62 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée et à l'entresol, 1 logement au 1er étage et sous les combles et caves au sous-sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-285) visant à modifier l'utilisation d'un commerce de service en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs, la façade et placer une hotte non domestique, que ce permis a été notifié en date du 21/02/2023 ;
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 (évacuation et motorisation de la hotte et couleur de la façade non conforme), que par ailleurs des infractions aux articles 46A et 62 du Règlement communal sur les bâtisses, à

l'article 44 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été constatées ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-39/24) dressé le 26/09/2024 pour le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur (articles 46A et 62 du Règlement communal sur les bâtisses, article 44 du Règlement communal d'urbanisme zoné, article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme), non-respect des conditions du permis d'urbanisme PU2021-285 (motorisation de la hotte non-intégrée, RAL non-conforme) et modification du volume bâti par le placement, en façade arrière, d'un compresseur d'air conditionné sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

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

- rehausser le bâtiment principal et l'annexe arrière du 2e étage ;
- diviser le logement unifamilial étendu en 2 logements ;
- modifier le revêtement de la façade aux étages ;
- combler une trémie ;
- ouvrir une baie ;
- aménager une terrasse sur toiture plate ;
- placer un conduit d'évacuation de hotte non domestique et deux sorties de cheminées ;
- placer un dispositif de pompe à chaleur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025, 2 réactions ont été introduites, que ces réactions ont pour objet :

- le compresseur d'air conditionné placé au haut de l'annexe du rez-de-chaussée, à proximité de la terrasse du n°114 de la rue, cause de nuisances sonores qui pourraient être atténuées en déplaçant cette installation au haut du 2e étage de l'annexe, en la remplaçant par une machine insonore ou encore en la recouvrant d'un caisson acoustique ;
- la sortie de hotte de la friterie et les odeurs d'huile et de grillades qui s'en dégagent très fréquemment à l'intérieur de l'îlot (en fin d'après-midi et en soirée), ce qui est notamment déplaisant en été lorsque les voisins désirent ouvrir leurs fenêtres ;
- la rehausse de la cheminée au haut du 2e étage de l'annexe et les craintes que cette rehausse encombre davantage la terrasse supérieure du n°114 de la rue ;
- la rehausse du bâtiment principal, visible également à l'avant du bâtiment contrairement à ce que la note descriptive peut laisser croire ;
- l'impression donnée par la coupe de la situation projetée que les hauteurs des façades des n°114 et 118 de la rue sont au même niveau alors que ce n'est pas le cas ;
- le souhait que la jonction entre les toitures des n°114 et 116 de la rue soit réalisée avec le même soin qu'en situation existante ;

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

Considérant que les actes et travaux précités visent à agrandir et diviser le logement unifamilial en 2 logements de 2 et 3 chambres (aptes à accueillir des familles avec enfants), ce qui coïncide avec la volonté communale et régionale de maintenir suffisamment de logements de grande taille lors d'une division ;

Considérant toutefois que les actes et travaux projetés engendrent plusieurs dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'en effet :

- le profil rehaussé déroge à l'article 6 (toiture) du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 (gabarit des constructions) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" puisqu'il dépasse le profil mitoyen légal le plus haut ;
- la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe et accessible depuis les combles déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond ;
- les 3 chambres du logement supérieur dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisque manquent respectivement 2.93m², 0.24m² et 0.79m² de superficie nette éclairante aux fenêtres des chambres 1, 2 et 3 ;
- le conduit d'évacuation de la hotte non domestique et les cheminées dérogent à l'article 62 (cheminées annexes) du Règlement communal sur les bâtisses car ils ne rejoignent pas la façade postérieure du bâtiment principal pour déboucher à 2m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;

Considérant que les dépassements des rehausses (au niveau de la nouvelle lucarne en versant avant et du faîte et de l'annexe rehaussés) sont inférieurs à 55cm par rapport au profil autorisé (90cm pour l'acrotère de l'annexe rehaussée) et que ces rehausses permettent d'aménager de nouveaux locaux aux surfaces généreuses et offrant une hauteur libre d'au moins 250cm, ce qui améliore l'habitabilité du logement et rend dès lors la dérogation à l'article 6 (toiture) du Règlement régional d'urbanisme acceptable pour le profil de toiture rehaussé ;

Considérant toutefois que la volumétrie de la lucarne est très prégnante et fortement visible depuis l'espace public, que celle-ci s'apparente plus à une rehausse de la toiture qu'à une lucarne ;

Considérant que les baies de la volumétrie rehaussée présentent une hauteur très importante et que la dégressivité de la hauteur des baies que l'on retrouve dans la plupart des façades de la rue et qui est reproduite au 2e étage est ainsi perdue ;

Considérant également que celle-ci induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour sa largeur excédant la largeur totale des baies d'un niveau ;

Considérant qu'au vu de la hauteur anormalement faible de la maison mitoyenne de gauche et des gabarits plus hauts de la rue, une rehausse d'un étage supplémentaire serait préférable à la volumétrie proposée et permettrait d'anticiper l'évolution des maisons mitoyennes en leur permettant à elles aussi la possibilité d'une rehausse ;

Considérant que moyennant un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne au n°114 de la rue, la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe et accessible depuis les combles serait conforme à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, tout en conservant des dimensions commodes, que cette adaptation est dès lors souhaitable ;

Considérant que les dérogations relativement minimes à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme des chambres avant du deuxième étage sont dues à la configuration des nouvelles baies qui respectent le rythme du premier étage et la hiérarchie des hauteurs de niveaux, qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que moyennant une modification des dimensions de ses baies, la chambre arrière du deuxième étage serait conforme à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette modification en façade arrière est d'autant plus envisageable qu'il est déjà prévu de rehausser les linteaux des deux baies ;

Considérant que la position projetée du conduit d'évacuation de la hotte non domestique ne garantit pas l'absence de nuisance olfactive pour le voisinage, en particulier pour les usagers de la terrasse accessible depuis les combles, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en faisant en sorte qu'il rejoigne la façade arrière du bâtiment principal rehaussé et débouche à 2m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;

Considérant que l'élévation latérale de l'annexe à l'entresol (visible dans la coupe A-A) prête à confusion en ce qu'elle ne correspond pas exactement à la situation existante dont témoignent les photographies fournies par le demandeur et qu'un conduit de cheminée dérogeant à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses semble y être représenté, qu'il y a lieu de clarifier cette situation et de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses le cas échéant ;

Considérant qu'au lieu de rehausser la cheminée au haut du 2e étage de l'annexe, il est nécessaire de proposer une solution conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses permettant d'éviter d'encombrer plus avant la terrasse supérieure du n°114 de la rue ;

Considérant qu'un dispositif de pompe à chaleur est prévu au dernier étage contre la cheminée, qu'il y aurait lieu de la prévoir plus éloignée des limites mitoyennes et au sein d'un caisson acoustique afin de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le compresseur d'air conditionné placé au haut de l'annexe du rez-de-chaussée, à proximité de la terrasse du n°114 de la rue est supprimé en situation projetée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les détails et modalités d'exécution des travaux tels que la jonction entre les toitures des n°114 et 116 de la rue n'est pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que les menuiseries des étages en façade avant aux 1er et 2e étages sont conformes aux caractéristiques décrites en situation légale (PU2020-41) ;

Considérant qu'il est prévu de recouvrir les briques de teinte rouge-orange de la façade par un cimentage de ton gris clair identique à celui existant au rez-de-chaussée de manière à uniformiser le revêtement des constructions existante et projetée, que cette solution est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et que la teinte choisie s'intègre de manière satisfaisante à celles des autres bâtiments de la rue ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'intégrer des nichoirs dans les façades du projet afin d'encourager la nidification des oiseaux cavernicoles ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de proposer une rehausse plus intégrée à l'expression et aux gabarits des immeubles de la rue ;
AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.