



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 29 mars 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 29 maart 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Excusé

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Verhaeghe

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-101 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier tot bureau, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue du Fort 78</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CDN IMMO - Monsieur Delaveux Nicolas - S.P.R.L. 06/07/2021</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-327 : modifier les aménagements d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinswoning met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Mérode 258A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Brice VANHEE</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-339 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Suisse 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Société Immobilière et de Formation - S.C.R.L.</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-7 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanleggen van terrassen : Chaussée de Waterloo 235</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Yitshak Cohen</p>
Point 6. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-193 : changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, modifier le volume, le relief du sol, les façades et le nombre et la répartition des logements / het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning, het wijzigen van het volume, van het bodemreliëf en van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen : Rue de Bordeaux 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc Detry</p>
Point 7. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-232 : modifier l'utilisation d'un commerce à snack, privatiser partiellement les caves pour les deux commerces du rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van het gebruik van een handel tot snack, de gedeeltelijke privatisering van de kelders voor de twee handelen op de begane grond, de uitvoering van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de voorgevel : Place Maurice Van Meenen 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Théia Real Estate. - S.A. (Pinte)</p>
Point 8. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-1 : Renouveler une enseigne de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment. / Renouveler une enseigne de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment. : Rue de France 56</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (VANRYCKEL)</p>



--	--



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-101** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier tot bureau, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel

Rue du Fort 78

Demander / Aanvrager : CDN IMMO - Monsieur Delaveux Nicolas - S.P.R.L.

N° dossier : PU2021-101 / 13/AFD/1782136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant maison unifamiliale, bâtiment intermédiaire 2 maisons unifamiliales et bâtiment arrière atelier/réserve ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 06/07/2021 libellé comme suit :

...

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *L'impact des nuisances sonores engendrées par un ajout de logement en intérieur d'îlot ;*
- *L'augmentation du nombre d'habitants dans un intérieur d'îlot déjà très dense ;*
- *La crainte de manque de places de parking engendré par l'augmentation du nombre de logements ;*
- *Le manque de qualité (lumineuse, visuelle) du logement aménagé en fond de parcelle ;*
- *Les extractions de cheminées en intérieur d'îlot ;*

Considérant que la majorité des plaintes est recevable, qu'un logement en intérieur d'îlot est propice à générer des nuisances vers le voisinage (dans un intérieur d'îlot déjà occupé par une école, générant des nuisances sonores importantes), que l'aménagement des constructions existantes en intérieur d'îlot génère déjà des vues préjudiciables ainsi que des nuisances sonores ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/06/2021 : défavorable pour des raisons d'accessibilité au logement en fond de parcelle ;



Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment intermédiaire, est conforme aux normes du RRU, qu'il ne soulève pas d'objection particulière ;

Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant toutefois qu'une grille de ventilation est présente sur la porte d'entrée du commerce en façade à rue, que cela présente une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'extraction de cheminée située en intérieur d'îlot présente une dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses et est porteuse de nuisances ;

Considérant l'aménagement d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle, que la parcelle et l'intérieur d'îlot sont déjà fortement bâtis et denses en terme d'habitation, que ce logement est propice à générer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage, que le recul entre les bâtiments n'est pas suffisant pour permettre à un logement d'avoir de l'intimité, que cet aménagement n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant que l'accès à ce logement nécessite de passer devant les fenêtres des 2 logements existants en intérieurs d'îlot et porte atteinte à l'intimité de ces logements ;

Considérant que la création d'un sas d'entrée engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) et densifie encore l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'atelier de très petite taille ne permettant pas l'aménagement d'un logement qualitatif ;

Considérant en conclusion que la création d'un nouveau logement en fond de parcelle 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 24/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Construire un nouvel escalier interne pour relier les étages ;
- Régulariser le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment central sur deux niveaux ;
- Placement de briques de verre au soupirail en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

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

Considérant que l'activité de bureau avec atelier accessoire porte atteinte aux intérieurs d'îlot suivant l'article 2.5 1° du PRAS « seuls les actes relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot » et que par conséquent le changement de destination du bâtiment arrière n'est pas recevable ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toute ses dispositions ;

Considérant qu'au vu de la densité bâtie de la parcelle, de la promiscuité du bâtiment arrière avec les 2 logements au centre de celle-ci, des nuisances visuelles (vis-vis) et sonores sont créées et portent atteinte à ces logements en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment intermédiaire est conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne soulève pas d'objection particulière ;

Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant que les plans projetés fournis ne permettent pas d'évaluer l'aménagement de la cour, qu'au vu du plan annexé à la note explicative cette dernière déroge à l'article 13 de titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que moins de 50% de sa superficie est rendue perméable ;



Considérant en conclusion que la création d'un bureau en fond de parcelle ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-327** : modifier les aménagements d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinswoning met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Rue de Mérode 258A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Brice VANHEE
N° dossier : PU2021-327 / 13/AFD/1824637

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Démolir la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs et en façade arrière ;
- Construire un escalier pour accéder aux combles et réaliser une mezzanine ;
- Démolir les annexes au rez-de-chaussée et reconstruire une annexe dans la cour ;
- Démolir la toiture, la reconstruire en la rehaussant et en modifiant son volume ;
- Construire une lucarne en façade avant ;
- Rehausser la façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage et une terrasse au niveau des combles ;
- Modifier la façade avant et ses châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;



Considérant que la demande, pour une destination de maison unifamiliale, est dispensée de l'avis du SIAMU, que dans le cadre d'une collocation, cet avis est requis ;

Considérant que la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée est acceptable sur le principe ;

Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur, en hauteur (>3m) la construction voisine la moins profonde, la moins haute et que la parcelle est bâtie à plus de ¼ de sa profondeur ;

Considérant que vu les extensions volumétriques globales (rehausses), ces dérogations sont peu acceptables et densifient exagérément la parcelle et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la limitation de ces extensions devrait permettre un meilleur éclairage des pièces du rez-de-chaussée, vu la configuration de cet intérieur d'îlot (proche de l'angle) ;

Considérant cependant que la parcelle est entièrement minéralisée (présence de caves en sous-sol sur l'entièreté de la parcelle) ; qu'une extension limitée en profondeur, permettant de compenser l'emprise du local vélos, bienvenu au rez-de-chaussée, et d'améliorer l'habitabilité du logement, est acceptable ;

Considérant que la superficie du séjour est trop petite pour un logement de 6 chambres, que ce séjour / cuisine doit être proportionné en fonction du nombre de chambre et d'occupants potentiels, que vu la réduction de volume à prévoir au rez-de-chaussée, le 1^{er} étage doit être aménagé en espaces de séjour ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage sur la toiture de l'annexe et celle du 2^e étage ont été autorisée par un permis ancien, que la démolition des 2 blocs WC ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles, que celle-ci n'est pas acceptable, les vues depuis celle-ci, en promontoire, étant fortement préjudiciables au voisinage (vues, nuisances sonores potentielles) ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière ne représente qu'une modification minimale du gabarit de la bâtisse, que celle-ci s'intègre relativement bien dans le cadre, que son impact est réduit au regard des constructions voisines et permet d'améliorer l'habitabilité des pièces concernées, notamment au niveau de la hauteur sous plafond pour la chambre et la salle de bain (=2,5m) ;

Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en hauteur le volume voisin le moins haut (3,25m), qu'une telle altération du volume ne se justifie pas pour la création d'une mezzanine sous les combles et que la conservation d'une toiture à versants maintiendrait également la qualité des chambres sous les combles ;

Considérant que le versant avant de la toiture est modifié par la création d'un brisis, qu'une lucarne est également prévue et que ces dispositifs contribuent à améliorer l'habitabilité de la chambre sous combles et qu'ils s'intègrent harmonieusement avec son environnement bâti et respectent le caractère architectural de la façade à rue ;

Considérant que tous les châssis en bois de ton blanc en façade avant doivent strictement respecter les caractéristiques d'origine (divisions et proportions, double cadre des parties latérales et impostes, panneaux moulurés pour l'allège de la porte fenêtre, ...), le dessin de la porte d'entrée et des ferronneries du balcon ;

Considérant que les interventions au rez-de-chaussée en façade avant doivent être précisées et s'harmoniser avec les étages supérieurs ;

Considérant que les chambres côté rue au 1^{er} et 2^e étages dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que cette situation est inhérente à la configuration des baies en façade à rue et compensées par les superficies des chambres ;

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 l'absence de reportage photos intérieur et que le projet prévoit la démolition de cheminées, entre autres ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération d'eaux de pluie de 3000 l ;

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

- **Limiter l'extension au rez-de-chaussée à l'emprise du volume de l'annexe existante en intérieur d'îlot et prévoir une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot (végétalisation) ;**
- **Supprimer une chambre au 1^{er} étage au profit d'un espace de séjour ;**



- **Supprimer la mezzanine et la terrasse en toiture, et retrouver une toiture à deux versants conforme à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis, la porte d'entrée et la ferronnerie en façade à rue ;**
- **Préciser les interventions sur la façade du rez-de-chaussée et les harmoniser aux étages supérieurs ;**
- **Fournir un reportage photographique intérieur et maintenir les éléments de décor intéressants**
- **Veiller au placement d'une citerne de récupération d'eaux de pluie telle que prévue dans les plans ;**

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-339** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, va de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de Suisse 24

Demandeur / Aanvrager : Société Immobilière et de Formation - S.C.R.L.

N° dossier : PU2021-339 / 13/AFD/1826690

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau



Considérant que les photos jointes à l'appui de la demande et la situation de fait montrent un aménagement de l'immeuble en bureaux ;

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

- Créer un studio au sous-sol, un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un logement de 2 chambres au 2^e étage et un logement 2 chambres au 3^e étage ;
- Construire un escalier et une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Installer un ascenseur dans l'immeuble ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Placer un lanterneau sur la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Etendre l'escalier commun vers l'accès de la toiture ;
- Construire un volume d'accès à la toiture pour l'escalier et l'ascenseur ;
- Changer les châssis en façade avant et modifier le coloris de la porte d'entrée principale ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble et un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

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

Considérant que le studio présente peu de qualités quant à son habitabilité en ce que sa situation est en sous-sol, que la cour anglaise présente des dimensions réduites, que la profondeur importante du logement (11,08m) compromet son éclairage naturel et que le logement n'offre aucune vue dégagée vers l'extérieur ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un balcon au rez-de-chaussée couvrant partiellement la cour anglaise, que malgré le caractère ajouré de la plateforme, ce dernier contribue à réduire davantage l'apport en lumière pour le logement du sous-sol ;

Considérant dès lors qu'au vu de la configuration des espaces en sous-sol, seul des pièces non habitables pourraient y prendre place et par conséquent, il conviendrait d'étendre les caves pour offrir des espaces de rangement plus généreux pour les logements aux étages ;

Considérant que le logement en duplex (rez-de-chaussée/premier étage) présente des qualités spatiales, que son aménagement optimise l'habitabilité mais qu'au vu du cloisonnement proposé et du placement d'une circulation interne, il convient de fournir un reportage photographique plus précis sur les décors intérieurs afin de les préserver ;

Considérant que l'escalier interne de ce dernier logement prend place dans la pièce la moins éclairée, que l'espace est voué à une fonction secondaire (circulation, sanitaire, vestiaire et hall d'entrée), que celui-ci déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la première marche au niveau du passage vers la pièce suivante offre seulement 2,16m (<2,20) mais que cette situation reste tolérable au vu du caractère ponctuel de la dérogation, que le passage est assez large et que sa position optimise la configuration spatiale de l'ensemble ;

Considérant que le placement d'un lanterneau dans la pièce arrière permet un éclairage plus important, qu'il y aurait lieu toutefois de placer ce dernier au plus proche de la salle à manger de manière à atténuer la profondeur des pièces en enfilade (à évaluer toutefois en fonction des décors intérieurs) ;

Considérant que le séjour du logement au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante est insuffisante mais reste cependant acceptable au vu de la générosité de la hauteur sous plafond, des bonnes dimensions de l'espace, de la conservation du caractère traversant sur tout le niveau et que ce fait découle principalement de la configuration des baies d'origine de la façade avant ;

Considérant que la chambre au 1^{er} étage pour ce logement déroge également à cet article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante est insuffisante mais que cette situation reste tolérable au vu des dimensions généreuses de la pièce, de la bonne hauteur sous plafond et que cette situation découle principalement de la baie existante en façade avant ;

Considérant que les logements des 2^e et 3^e étages présentent certaines qualités spatiales optimisant l'habitabilité, qu'ils ont un aménagement identique mais que leur séjour orienté à l'arrière déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur manque de lumière naturelle, qu'il s'agit de légères dérogations et que cette situation est inhérente à la taille des baies en façade arrière ;

Considérant que la chambre au 2^e étage et les deux chambres au 3^e étage dérogent au même article relatif à l'éclairage pour les mêmes raisons et que la situation est également acceptable car les espaces offrent des qualités spatiales compensant leur manque de lumière naturelle et que cela découle des baies de la façade avant ;

Considérant que la construction d'un volume sur la toiture plate abritant la circulation verticale du bâtiment et permettant l'accès à cette dernière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car il dépasse le volume principal du bâtiment voisin le plus haut ;



Considérant que la terrasse en toiture déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), qu'elle génère des vues fortement préjudiciables au voisinage (situation en promontoire, vues directes sur les fonds de droite et de gauche), qu'elle est porteuse de nuisances importantes, notamment sonores, vu ses dimensions et son accessibilité par les communs (terrasse commune) ;

Considérant également que la terminaison de cet immeuble de typologie néoclassique par une terrasse est incongrue ;

Considérant que le placement d'un ascenseur améliore l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite, que vu sa situation contre le mitoyen, il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires pour le voisin de gauche ;

Considérant que les châssis proposés portent atteinte à l'esthétique d'origine de la façade avant en ce que leur modèle ne suit pas le ceintage des baies au niveau des étages, que les impostes des châssis au rez-de-chaussée ne respectent pas l'alignement avec la porte d'entrée en bois d'origine, que le matériau bois améliorerait la façade qui présente une certaine valeur patrimoniale ;

Considérant que les éventuels éléments en pierre bleue présents dans la façade, autres que le soubassement, doivent également être perceptibles et par conséquent doivent être décapés de toute peinture ;

Considérant que les photos intérieures sont peu représentatives des décors intérieurs et de leur conservation ;

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 l'absence d'espace vélos sur les plans que le demandeur précise en séance qu'il envisage de consacrer un garage situé en face de l'immeuble au local vélos ;

Considérant cependant que le caractère totalement dissocié du garage par rapport à l'immeuble n'offre pas de garantie de pérennité dans le temps ;

Considérant que le projet prévoit un plancher sur plot pour la terrasse dans le jardin du rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de privilégier une essence locale ;

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

- **Ne pas aménager de logement au sous-sol et le consacrer à des espaces de rangement privés et communs pour les logements de niveaux supérieurs ;**
- **Prévoir un espace suffisant pour les vélos dans les caves (au moins 1 vélo par chambre) ;**
- **Supprimer le balcon au rez-de-chaussée au-dessus de la cour anglaise ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant ;**
- **Supprimer la terrasse sur la toiture et l'édicule d'accès, un édicule fonctionnel pour l'ascenseur pourra être maintenu ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur pour le voisin de gauche (désolidarisation du mur mitoyen, isolation...) ;**
- **Conserver les éléments de décors intéressants et fournir un reportage photos les identifiant ;**

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

Les dérogations aux articles 6 du titre I (local ascenseur, le cas échéant) et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-7** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanleggen van terrassen

Chaussée de Waterloo 235

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yitshak Cohen
N° dossier : PU2022-7 / 13/AFD/1828653



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, 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 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 :

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV12-13/17 dressé le 27/03/2017 pour :

- La modification du volume par la construction d'une extension de +- 22m² au sous-sol et +- 24m² au rez-de-chaussée par la fermeture de la verrière datant de 1913 ;
- La construction d'une nouvelle dalle en béton (coulée) en sous-sol de 15cm d'épaisseur et d'une superficie de +-54m² ;
- L'ouverture d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol (3,7m²);
- Le placement d'un nouveau plancher en bois de 22cm d'épaisseur au rez-de-chaussée d'une surface de +- 22m² ;
- La construction d'une nouvelle toiture pour le bâtiment en structure légère d'une surface de +- 22m² ;
- La démolition de 2 cheminées au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages (+-0,3m² par cheminée) ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 1 logement duplex et un logement triplex ;
- Créer une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Agrandir une baie intérieure entre le séjour et la salle à manger au rez-de-chaussée ;
- Créer une nouvelle dalle de béton au sous-sol ;
- Placer une nouveau plancher en bois entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Construire un nouvel escalier pour accéder aux combles ;
- Démolir les cheminées aux étages ;
- Agrandir le volume du sous-sol ;
- Construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;
- Agrandir le volume arrière au 1^{er} étage ;
- Rehausser la façade du volume arrière au 2^e étage ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} et une terrasse au 2^e étage ;



Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

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

Considérant que le bien à fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2019-16) pour la division de la maison unifamiliale en 2 logements avec la modification de volume et aménagement des terrasses et que cette demande a été refusée en date du 12/12/2019 ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale engendre des modifications de volume qui altèrent fortement le gabarit, densifiant ainsi la bâtisse et donc dénaturant sa configuration d'origine ;

Considérant que cette modification de volume se traduit par la création d'une annexe sur toute la largeur du volume au rez-de-chaussée dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3m (<3,35m) le voisin bâti le moins profond n°237 et cette construction est trop prégnante au regard de la profondeur de bâtisse aboutissant à la création de 4 pièces en enfilade;

Considérant que l'escalier menant au jardin depuis ce volume au rez-de-chaussée déroge également à cet article car il s'avance à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle, qu'il n'engendre aucun impact sur son environnement direct mais que son existence découle de la création de l'annexe et notamment de la rehausse de la dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que cette annexe déroge également à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est plus haute que le voisin bâti le moins haut n°237 de plus de 3m (<5m), qu'une rehausse du mitoyen est nécessaire dérogeant ainsi à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et que ces éléments attestent de l'envergure importante de ce nouveau volume par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que l'ajout d'un volume supplémentaire au rez-de-chaussée allonge fortement la configuration spatiale du rez-de-chaussée (4 pièces en enfilade) diminuant fortement l'éclairage dans les pièces centrales ;

Considérant que les espaces de séjour du triplex aux 1^{er} et 2^e étages dérogent à l'article 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur surface éclairante est insuffisante;

Considérant que l'espace sous faite déroge à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond, échappée de l'escalier) ;

Considérant que le bâtiment présente une typologie, un gabarit et des dimensions idéales pour une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la décision ne peut être infléchie devant le poids du fait accompli ;

Considérant que ces remarques ont déjà été citées dans une procédure précédente donnant lieu à un refus de permis ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-193** : changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, modifier le volume, le relief du sol, les façades et le nombre et la répartition des logements / het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning, het wijzigen van het volume, van het bodemrelief en van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen

Rue de Bordeaux 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc Detry

N° dossier : PU2021-193 / 13/AFD/1790917

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Ecole communale n°6, rue de Bordeaux, 14

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Ecole communale n°6 sis 14 rue de Bordeaux ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale dans le bâtiment avant, atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, modifier le volume, le relief du sol, les façades et le nombre et la répartition des logements et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 4 logements dont :
 - 1 logement triplex de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol
 - 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 1 chambre au 2^{ème} étage ;
 - 1 studio au 3^{ème} étage avec mezzanine ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Aménager un escalier et une terrasse au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- Créer une cour anglaise au sous-sol arrière du bâtiment avant et un patio au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
 - Bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol et vers entresol depuis le rez-de-chaussée, construction d'une mezzanine sous combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant l'absence de réclamation introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/03/2022 ;

Considérant qu'au vu des superficies et de la hauteur de l'immeuble, une division en plusieurs logements du bâtiment avant est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que les typologies proposées (1 studios, 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres) ne rencontrent pas 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;

Considérant que les aménagements proposés engendrent de nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- À l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie insuffisante des deux chambres des logements de 1 chambre ;
- À l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la chambre principale du logement de 2 chambres, de l'échappée de l'escalier y donnant accès, de la mezzanine sous combles, du bureau et du salon TV au sous-sol ;
- À l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage insuffisant du séjour du 2^e et 3^e étages, du salon TV et du bureau au sous-sol, malgré la création d'une cour anglaise ;

Considérant la faible qualité du séjour du logement de 2 chambres proposé sur le rez-de-chaussée et le sous-sol avant (espace mono-orienté présentant uniquement un éclairage et une ventilation possible côté rue nuisant à l'intimité du logement) ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie au sous-sol n'est pas souhaitable et prive de plus l'immeuble d'un local de rangement commun de taille généreuse ;

Considérant également qu'il est prévu de supprimer la citerne, qu'aucune justification n'est fournie à ce sujet, que cette suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture de l'annexe arrière sous la forme d'une toiture à 1 seul versant induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et une rehausse mitoyenne non négligeable ;

Considérant que la distance importante entre le bâtiment avant et arrière permet d'y aménager un logement supplémentaire sans porter atteinte à l'intimité des logements du bâtiment avant, que le changement de destination de l'atelier est dès lors bienvenu ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment arrière présente un étage supplémentaire par rapport aux plans des archives engendrant des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu des photos fournies, la construction semble toutefois avoir été édifiée comme cela à l'origine ;

Considérant que l'ajout d'une plateforme de terrasse extérieure au 1^{er} étage avec escalier d'accès ajoute une construction supplémentaire en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à l'intérieur de l'ilot déjà densément bâti, que la profondeur de la parcelle permet d'y aménager des espaces de jardin de taille généreuse pour le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée sans avoir à ajouter un tel ouvrage ;

Considérant que le séjour du logement arrière présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) de la partie cuisine (2,16m) nuisant à sa bonne habitabilité, que l'échappée de l'escalier menant au 2^e étage, le bureau et la salle de bain du 2^e étage présentent également une hauteur insuffisante ;

Considérant que la création d'un patio permet d'éclairer les locaux situés à l'arrière et d'offrir une lumière traversante au séjour du logement, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois l'absence d'informations quant aux dimensions des fenêtres de toiture des pièces de vie du 2^e étage, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications en façade avant dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble :

- Remplacement des châssis en bois par du PVC sans respect du cintrage et sans prévoir d'allège pleine moulurée pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de précisions quant à la teinte de la porte d'entrée ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-232** : modifier l'utilisation d'un commerce à snack, privatiser partiellement les caves pour les deux commerces du rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van het gebruik van een handel tot snack, de gedeeltelijke privatisering van de kelders voor de twee handelen op de begane grond, de uitvoering van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de voorgevel



Place Maurice Van Meenen 32

Demandeur / Aanvrager : Théia Real Estate. - S.A. (Pinte)
N° dossier : PU2021-232 / 13/AFD/1795415

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville".

Zone de protection : immeuble à appartements Beaux-Arts, sis 22 place Maurice Van Meenen

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

application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

Article 15 – Généralités

Article 16 – Portes

Article 20 – Vitrines

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 22 place Maurice Van Meenen, le long d'une voirie régionale et en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 6 appartements 4 pièces (2 par étages du 1^{er} au 3^e étage) et 2 commerces au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un commerce à snack, privatiser partiellement les caves pour les deux commerces du rez-de-chaussée, effectuer des travaux structurels et modifier la façade et plus précisément :

- modifier l'utilisation du commerce de gauche (n°32) à un snack avec terrasse (non accessible à la clientèle) ;
- régulariser la privatisation des deux caves gauche et droite du sous-sol à l'avant pour chacun des deux commerces ;
- régulariser le percement des trémies dans les planchers des commerces au rez-de-chaussée et l'escalier d'accès vers chaque cave ;
- régulariser la mise en peinture des châssis de la façade avant des commerces du rez-de-chaussée en gris foncé ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- des dégâts liés à plusieurs infiltrations d'eau provenant de terrasses aux étages supérieurs ainsi que sur la question de la légitimité des balcons couverts se situant à l'arrière de chaque étage du bâtiment ;

Considérant néanmoins que la présente demande ne concerne pas les logements des étages supérieurs ni le volume ou la façade arrière ;

Considérant dès lors que lesdites plaintes sortent du cadre de l'appréciation de la demande ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'absence d'avis de la CRMS à ce jour ;



Considérant que l'annexe I fournie précise la modification d'utilisation du commerce de gauche (n°32) ; qu'il s'agira d'un snack et que les plans d'aménagement présentent un comptoir traiteur et la possibilité de consommation sur place ;

Considérant que les plans présentent une cour privée, indiquée comme « non accessible au public » mais que cette cour est néanmoins accessible depuis l'espace à l'arrière, dédié à la consommation sur place, via une porte ;

Considérant que l'absence d'informations dans les plans sur la présence d'une hotte et de ses conduits d'évacuation de fumées de cuisson ne permettant pas de s'assurer de la conformité à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ainsi qu'à la prescription 2.5.1° du PRAS concernant les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, que cette hotte est visible sur les photos intérieures jointes à l'appui de la demande ;

Considérant que l'architecte précise en séance que l'activité ne nécessite pas de hotte, que celle qui se trouve sur place provient d'une cuisine d'occasion et qu'elle n'est pas raccordée ; que l'exploitante est consciente que le cas échéant, il s'agirait d'une autre demande ;

Considérant que l'aménagement des lieux présente un nombre limité de place assises en vue de la consommation sur place (une vingtaine) ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, bonne gestion des lieux, gestion des déchets...) ; ;

Considérant que le commerce de ce type constitue une activité bénéficiant aux différentes fonctions de la zone ;

Considérant que moyennant la limitation des nuisances potentielles, l'utilisation est compatible avec l'affectation de la zone, soit l'habitation, et le voisinage, conformément à la prescription 2.5.3° du PRAS ;

Considérant que les plans des caves présentent un nombre d'espaces de rangement privés pour les logements en suffisance ainsi qu'un accès aisé aux compteurs ;

Considérant en outre que la privatisation des deux grandes caves à l'avant pour les deux commerces ainsi que l'accès via des escaliers intérieurs individuels permettent de séparer le hall d'accès commun et la cage d'escalier centrale des logements des entrées publiques et des accès aux sous-sols desdits commerces ;

Considérant que ces aménagements ne modifient que de manière minime la configuration existante, tendent à en améliorer l'utilisation et sont donc les bienvenus ;

Considérant que la mise en peinture des châssis des vitrines et des portes d'entrées des commerces du rez-de-chaussée en teinte « gris foncé » engendre une dérogation aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'il s'agit d'une modification des caractéristiques des menuiseries d'origine initialement peintes de ton blanc mais que ces dérogations sont acceptables considérant l'intégration et l'harmonie satisfaisante que la teinte proposée engendre ;

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

- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, bonne gestion des lieux, gestion des déchets, ...) ;
- Limiter l'utilisation de la cour arrière exclusivement à un agrément visuel et ne pas y donner accès à la clientèle du commerce ni l'exploiter à des fins commerciales ;

Les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-1** : Renouveler une enseigne de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment. / Renouveler une enseigne de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment.
Rue de France 56

Demandeur / Aanvrager : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (VANRYCKEL)
N° dossier : FD2022-1 / 13/PFD/1828452

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones de chemin de fer, zones administratives, 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 :
 Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Dérogations :

art.15 du titre VI du RRU (vyniles publicitaires ou assimilés)

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la SNCB, pour renouveler une enseigne de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment, **rue de France 56-58** ;

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situent en zone administrative et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; ainsi que le long d'une voirie régionale et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Attendu que le bien se situe dans un ancien PPAS qui a été abrogé en 2011 ;

Attendu que le bien se situe dans le RCB (Règlement communale sur les bâtisses) ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf. Nova : 13/PFD/181867) introduite par la SNCB HOLDING le 17/04/2007, pour placer une affiche sur une façade vitrée ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf. Nova : 13/PFD/282800) introduite par la SNCB HOLDING le 21/05/2010, pour prolonger l'affichage sur le bâtiment de la SNCB ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf. Nova : 13/PFD/547016) introduite par la SNCB Stations OD.4 S95 le 28/08/2014, pour renouveler une affiche de type autocollant sur la façade vitrée d'un bâtiment SNCB ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf. Nova : 13/PFD/282800) introduite par la SNCB HOLDING le 13/04/2018, pour renouveler une affiche de type autocollant posé sur la façade vitrée du bâtiment ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- application de l'article 15 du Titre VI du RRU : Vyniles publicitaires ou assimilés

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2022 au 14/03/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien concerné par la demande se trouve en zone administrative ; qu'elle est contiguë à une zone de chemin de fer ; qu'il s'agit d'un immeuble affecté aux bureaux de la SNCB (Siège actuel de la SNCB) ;

Que c'est un immeuble d'angle, au carrefour de la rue de France, de la rue des Vétérinaires et la rue des Deux Gares, rendant ses façades très voyantes depuis l'espace public ; que sa façade principale exposée Nord-Ouest fait face au croisement de ces rues ; que les perspectives depuis la rue des Vétérinaires et la rue des Deux Gares offrent une très bonne visibilité sur ce bâtiment ;

Considérant qu'une partie des façades de ce bâtiment est entièrement vitrée ;

Que depuis 2007, la SNCB tire parti de cette bonne visibilité depuis l'espace public, en déposant des permis d'urbanisme pour la pose de vinyle autocollant perforé sur les surfaces vitrées des étages supérieurs ; que ce permis a été renouvelé en 2010, en 2015 et en 2018 ; qu'il expire le 14/10/22 ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme consiste à remplacer l'affiche actuelle et à renouveler l'autorisation pour une période de 4 ans ; que c'est une demande de permis à durée limitée ;

Que la SNCB estime que le message de la publicité existante n'est plus d'actualité ; qu'ils souhaitent le changer et adapter son visuel ; qu'il ne s'agit pas d'un affichage à des fins commerciales ; que le nouveau message inscrit sur l'enseigne est « En route. Vers mieux. »

5/ Motivations :

Considérant que le bien est en zone générale du RRU pour les enseignes ;



Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que cet affichage est réalisé de façon professionnelle, ne dégradant pas la construction et n'altérant pas le confort des locaux ;

Considérant que les demandes précédentes, similaires à celle-ci, ont déjà bénéficié de permis d'urbanisme à durée limitée ; que la demande vise à renouveler une affiche de type autocollant posée sur la façade vitrée du bâtiment ;

Considérant qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une publicité visant des buts commerciaux, qu'il s'agit d'une affiche qui concerne une activité d'utilité publique, liée à la zone de chemin de fer qui est contiguë ;

Considérant que l'enseigne est de type vinyle autocollant répartie sur plusieurs baies vitrées ; que cela déroge à l'article 34 du titre VI du RRU, en ce qui concerne l'apposition d'enseigne ou de publicité sur tout ou partie de baie ;

Que ses dimensions sont 11m de large sur 8,5m de haut ; qu'elle est située à 15m au-dessus du niveau du trottoir ; que cela déroge à l'article 15 du titre VI du RRU, du fait qu'elle n'est pas liée à un chantier et que le bord supérieur d'affichage excède les 12 mètres ;

Que cela déroge aussi à l'article 46A relatif aux publicités et enseignes du Règlement communal sur les bâtisses (RCB), en ce qui concerne la hauteur de l'enseigne à plus de 3m au-dessus du niveau du trottoir et que l'enseigne masque les baies des fenêtres ;

Considérant que cet affichage est facilement démontable, rendant la situation réversible ; que cette nouvelle demande est pour une durée limitée de 4 ans ;

Considérant qu'il est prévu de déplacer le siège de la SNCB dans le bâtiment rue Fonsny, qu'en conséquence ce bâtiment est destiné à être vendu et que cette demande de renouvellement d'enseigne est à priori la dernière ;

Que ce type d'enseigne n'empêche pas de voir à travers les vitres de l'intérieur vers l'extérieur et n'opacifie pas complètement le vitrage (vinyle perforé) ;

Considérant que le demandeur est tenu d'assurer le bon aspect de la façade, en garantissant un bon maintien de l'installation ou en remettant en état la façade ;

Considérant que la demande présente un caractère esthétique, qu'elle s'intègre correctement dans le cadre environnant urbain, qu'elle ne porte pas atteinte au bâtiment et aux qualités patrimoniales des lieux ; que sa finalité d'intérêt public rend ses dérogations acceptables ;

Les dérogations aux articles 15 et 34 du titre VI Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont acceptables pour les motifs énoncés ci-dessus ;

AVIS FAVORABLE