



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 23 janvier 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 23 januari 2024

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-156 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et du 3e étage sous combles, modifier les aménagements intérieurs des logements avec réalisation de travaux structurels, le volume et la façade / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder en van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met uitvoering van structurele werken, van het volume en de gevel : Rue André Hennebicq 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AEDENA - S.A. Monsieur Hubert Toint</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-197 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Antoine Bréart 122</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Antoine - Monica Hauzeur - Sias</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-165 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van handel op de begane grond naar woning, van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue du Croissant 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Corneliu Nedelcu</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-14 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Mérode 88</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Caelex - S.C.S</p> <p>07/02/2023</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-226 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et isoler la façade arrière par l'extérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de achtergevel van buitenaf isoleren : Rue Garibaldi 92</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane VERDOY</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-183 : 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 verdeling van de woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue du Mont-Blanc 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CAPROCK - S.R.L. Monsieur Patrick Moens de Fernig</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-156** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et du 3e étage sous combles, modifier les aménagements intérieurs des logements avec réalisation de travaux structurels, le volume et la façade / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder en van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met uitvoering van structurele werken, van het volume en de gevel

Rue André Hennebicq 42

Demandeur / Aanvrager : AEDENA - S.A. - Monsieur Hubert Toint

N° dossier : PU2023-156 / 13/AFD/1908513

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Application de l'art. 207 §1.al4 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 Titre I :

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement par étage du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage et des greniers dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-224) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, que ce permis a été refusé (notification en date du 04/08/2011) ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle réalisée à la demande du demandeur, il est apparu que la situation ne respectait pas la dernière situation légale de 1931 ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-45/06 dressé le 28/09/2005 pour l'aménagement de travaux intérieurs avec l'augmentation du nombre de logements et le procès-verbal subséquent dressé le 20/10/2022 pour le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, la modification des châssis par des menuiseries non-conformes, ne respectant pas ses formes initiales, et l'installation d'une grille de ventilation en façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et du 3^e étage sous combles, modifier les aménagements intérieurs des logements avec réalisation de travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière avec l'aménagement d'un escalier et ouverture d'une baie ;
- Supprimer les cloisons et les manteaux de cheminées dans les pièces situées à l'arrière au rez-de-chaussée et aux étages 1, 2 et 3, et agrandir certaines baies intérieures du rez-de-chaussée au 3^e étage ;
- Prolonger le logement du 3^e étage vers les combles en créant un nouvel escalier ;
- Créer une lucarne en versant avant et une en versant arrière ;
- Modifier la teinte des châssis en façade avant avec placement de grilles de ventilation apparentes sur certains châssis, et transformer les baies situées dans le brisis de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, une réclamation a été introduite portant sur la compréhension de l'objet de la demande mais sur une incompréhension par rapport à l'objet des modifications ;

Considérant que la personne ayant fourni cette réclamation a été invitée à la commission de concertation et qu'un mail détaillant l'objet des modifications lui a été envoyé en date du 16/01/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'extension du logement existant du rez-de-chaussée vers une partie des sous-sols, grâce à l'aménagement d'un nouvel escalier placé sous l'escalier principal, permet d'une part d'améliorer le confort du logement et d'autre part de créer une seconde chambre avec une salle de bain ;

Considérant que la différence de niveau entre la chambre et le jardin permet de limiter son enclavement et de lui offrir un accès direct à l'espace extérieur ;

Considérant la largeur importante du couloir d'accès à la salle de bain, qu'une réduction de cette dernière permettrait de gagner de l'espace dans la chambre secondaire ;

Considérant que l'agrandissement de la chambre induirait une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement faible et compensée par le gain de superficie ;

Considérant que le dessin du châssis de la chambre en plan ne correspond pas à l'élévation arrière, qu'il y a lieu de corriger cette incohérence ;

Considérant que le reste du demi-sous-sol est destiné à des espaces communs pour les 4 logements : un grand local vélo, un local poubelles, un local compteurs et un débarras commun, et que chaque appartement bénéficie en outre d'un ou de deux petits locaux de rangement principalement à l'emplacement des anciens WC en façade arrière ;

Considérant que la prévision d'une rigole le long de la volée d'escalier menant au sous-sol permettrait de faciliter le passage des vélos ;

Considérant que la baie d'entrée de l'appartement inférieur est agrandie pour permettre l'aménagement de la cuisine ;

Considérant également que la cheminée et son manteau sont supprimés dans la pièce de séjour pour augmenter légèrement la superficie existante, mais que ce dernier reste en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régionale d'urbanisme ;

Considérant que la suppression de la cheminée et de son manteau ne peut être envisagée que si ces éléments ne présentent pas de valeur patrimoniale (pas de reportage photographique à ce sujet) ;

Considérant que la suppression des cheminées des séjours est également projetée aux étages 1, 2 et 3 afin d'éviter une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de logements existants, que la dérogation actuelle est relativement faible, et que comme au rez-de-chaussée, il y a lieu de documenter la démolition des cheminées ;



Considérant également qu'aux étages 1 et 2 (maintien d'un appartement de 1 chambre à chaque étage), la superficie et l'ouverture du séjour/salle à manger/cuisine sont agrandies grâce à l'élargissement de la baie donnant sur le hall d'entrée et grâce à la suppression de la cloison existante entre le séjour et la salle à manger ;

Considérant que le prolongement du logement du 3^e étage vers les combles, grâce à l'aménagement d'un nouvel escalier, permet d'aménager une deuxième chambre de 12m² ;

Considérant néanmoins que l'ajout de deux lucarnes, l'une en façade avant pour augmenter la superficie disponible sous 2m30, et l'autre en façade arrière pour supprimer la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau du palier de l'escalier, entraîne une dérogation pour les deux lucarnes à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne avant proposée s'intègre peu à l'architecture de la bâtisse, que cette construction provoque en outre un conflit architectural avec celles existantes sur le brisis de la toiture et ne permet pas de supprimer la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2m30 maximum de hauteur sous plafond pour la chambre) ;

Considérant dès lors qu'un prolongement du dernier logement vers les combles ne pourrait être autorisé que sans augmentation volumétrique extérieure (volume bâti existant arrière déjà très haut et proche de l'angle de l'îlot) et dans le respect du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification des petites lucarnes situées dans le brisis de la toiture (suppression des frontons triangulaires), bien que légèrement dommageable pour la qualité de la façade, semble être très ancienne, et permet d'améliorer la qualité d'éclairage de la chambre avant du 3^e étage et de la salle de bain ;

Considérant que les châssis de la façade ont actuellement été remplacés sans se soucier des caractéristiques d'origine (châssis en PVC de teinte blanche) ;

Considérant que le projet prévoit d'adapter les châssis actuels ou de les remplacer par des châssis en PVC blanc reprenant les coussinets mais en prévoyant des grilles de ventilation apparentes dans les vitrages, qu'il y a lieu de les prévoir invisibles depuis l'espace public ;

Considérant que la teinte des châssis n'est pas précisée dans le dossier d'archives, que la teinte bleue de la porte d'origine est sobre, que la teinte blanche pour les châssis s'accorde avec les bandeaux de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la restauration des sgraffites de la façade ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que la note explicative précise que la réhabilitation de la citerne sera étudiée et que si celle-ci s'avère impossible, une nouvelle citerne sera placée dans le jardin, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant également que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate arrière permettrait une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant 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 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 :

- Corriger l'incohérence entre la baie représentée en plan et en élévation pour la chambre du sous-sol ;
- Fournir des photos de l'ensemble des cheminées et de leur manteau à supprimer, et s'assurer de leur maintien si celles-ci présentent un intérêt patrimonial ;
- Supprimer les 2 lucarnes et réaliser, le cas échéant, un prolongement du logement du 3^e étage vers les combles sans engendrer de dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Remplacer les châssis de la façade avant dans le respect des caractéristiques d'origine et en prévoyant des grilles de ventilation non visibles ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudières ;
- Réhabiliter la citerne d'eau pluviale existante ou prévoir le placement d'une nouvelle citerne ;
- Réduire la largeur du couloir d'accès à la salle de bain du sous-sol au profit de la chambre ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate arrière ;
- Prévoir une rigole le long de la volée d'escalier menant au sous-sol afin de faciliter le passage des vélos ;



- Restaurer les sgraffites de la façade avant ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-197** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Antoine Bréart 122

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antoine Hauzeur et Madame Monica Sias
 N° dossier : PU2023-197 / 13/XFD/1915233

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art. 13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ – « Quartier de l'Hôtel de Ville »

art. 15 (généralités)

art.16 (portes et portes de garage)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 21(soupiraux)

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

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 le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-110) portant sur l'extension de la maison unifamiliale et la construction d'annexes au rez-de-chaussée, que ce permis a été notifié en date du 22/02/2006 ;

Considérant que la présente demande vise notamment à régulariser des travaux effectués qui ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de l'aménagement des pièces de vie communes, annexe prévue en ossature bois réalisée en maçonnerie ;



Considérant que la demande dans son ensemble vise à modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager 1 chambre supplémentaire au 3^{ème} étage ;
- Démolir le mur porteur au rez-de-chaussée vers l'annexe ;
- Modifier l'escalier menant au jardin ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Prolonger la circulation verticale au 3^{ème} étage ;
- Rehausser la maison d'un niveau ;
- Ajouter une lucarne en versant arrière ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample de la cuisine sur le séjour en supprimant le local WC, que ces nouveaux aménagements induisent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que l'aménagement du jardin induit une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa partie perméable (plantée et de pleine terre) est inférieure à 50% de la superficie totale et qu'il convient de s'y conformer en vue de rencontrer la volonté communale et régionale en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'une nouvelle salle de bain est aménagée au 2^e étage, que celle-ci bénéficie aux 2 chambres de cet étage ;

Considérant que la chambre 2 déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante), que des solutions sont possibles afin de s'y conformer (démolition de l'allège) ;

Considérant que la rehausse de la toiture vise à pouvoir offrir 1 chambre supplémentaire et un espace de grenier à la maison, que la volumétrie projetée s'adosse au bâtiment du n°124 de la rue présentant un gabarit plus important et est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'articulation entre l'ancienne façade et la partie rehaussée est réalisée par le biais d'un bandeau vitré, que ce dernier présente une intégration discrète permettant d'alléger l'impact de la rehausse ;

Considérant qu'une lucarne est construite en versant arrière, que celle-ci présente des dimensions limitées et s'implante à distance des limites mitoyennes, que cette configuration lui confère une intégration satisfaisante et que sa présence permet d'améliorer le dégagement visuel et l'éclairage de la chambre sous combles ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne de 2,21m déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois compensée par une hauteur très généreuse sur le reste de la superficie de la chambre ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) permettrait de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenu ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser l'augmentation volumétrique et la densification de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux pluviales, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée serait bienvenue ;

Considérant que le revêtement de la toiture est de tuiles rouges, conformément aux matériaux que l'on retrouve pour les maisons de la rue, et s'intègre de la sorte dans le bâti environnant ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de teinte blanche ;

Considérant que ce remplacement est bienvenu, qu'il y aura toutefois lieu de se conformer aux articles 15 (Baies - Généralités) et 19 (Fenêtres et Portes Fenêtres) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en prévoyant un double cadre au niveau des impostes et une allège pleine pour la porte-fenêtre ;



Considérant qu'il en va de même pour le châssis des caves, remplacé par un châssis présentant une partie opaque à droite, que cette modification déroge à l'article 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et porte atteinte à l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée en simplifiant l'expression qu'il y aurait lieu d'y retrouver des panneaux moulurés afin de se conformer à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la note explicative précise qu'il est prévu de démolir l'habillage en contre-plaqué de la corniche et de la rénover en respectant le caractère ouvragé et mouluré d'origine, que cette modification est bienvenue mais que le dessin sommaire de l'élévation ne permet pas de s'en assurer, que la teinte n'est également pas précisée ;

Considérant que des châssis en bois de teinte gris foncé sont prévus pour la rehausse de la façade, qu'une teinte différente est envisageable dès lors que cette partie se situe au-dessus de la corniche, que la teinte proposée permet de se différencier de la façade d'origine et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir des doubles cadres dans les parties fixes afin que tous les châssis de la rehausse présentent une expression identique ;

Considérant enfin que le sens de portée du gîtage projeté pour le plancher du dernier étage déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer en ne portant pas dans les murs mitoyens ;

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 des doubles cadres dans les parties fixes de la rehausse vitrée ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes, allège pleine de la porte fenêtre, divisions du châssis des caves) ;**
- **Améliorer l'expression de la porte d'entrée en y prévoyant des panneaux moulurés ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques de la corniche d'origine (teinte, matériau, relief, etc) et la prévoir de même teinte que celles des menuiseries des étages ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière droite ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (minimum 50% de pleine terre plantée) pour la zone de cours et jardins ;**
- **Se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le sens de portée du gîtage projeté ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**
- **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).

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-165** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van handel op de begane grond naar woning, van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue du Croissant 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Corneliu Nedelcu

N° dossier : PU2023-165 / 13/AFD/1910220

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

application de l'art. 207 §1.al4 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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée en y supprimant le commerce ;
- Aménager un studio au premier étage ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres au deuxième étage et combles ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie donnant vers la cour au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Modifier la porte d'entrée ;



- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 ;

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

Considérant qu'au vu du gabarit de la maison unifamiliale, une division de cette dernière en plusieurs unités est envisageable sur le principe ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, la demande vise à régulariser une situation existante de fait infractionnelle ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, que la suppression du commerce au rez-de-chaussée pourrait être envisagée pour la création d'un logement, que la plupart des autres rez-de-chaussée présents dans la rue ont une vocation résidentielle ;

Considérant également que le commerce ne dispose pas d'entrée indépendante depuis la rue, que la baie dont il dispose permet une certaine intimité et l'aménagement de pièces de séjour au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois qu'une chambre est aménagée en façade avant, que ce choix est peu opportun de par la position de la pièce de plain-pied avec la voirie et disposant de la sorte de très peu d'intimité, qu'une fermeture constante de ces fenêtres est à présager, appauvrissant l'interface de la façade par rapport à l'espace public ;

Considérant également que le séjour au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II de ce Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en éclairage naturel, que cela découle du caractère mono-orienté de son aménagement ;

Considérant que la privatisation complète du sous-sol prive les logements créés de locaux de rangement privatif et d'un local commun pour entreposer les vélos et poussettes, que ces espaces sont indispensables ;

Considérant que l'entreposage des vélos dans le hall d'entrée est peu fonctionnel, entrave la circulation, et nécessite la démolition du mur de la cage d'escalier ;

Considérant que la chambre à coucher située à l'arrière du sous-sol déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant également que l'éclairage de la chambre n'est possible que par le biais d'une cour enclavée ne permettant pas de vues dégagées ;

Considérant de plus qu'une plateforme est aménagée en surplomb de la cour, que celle-ci augmente d'avantage l'enclavement de la chambre et déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car son implantation se fait au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé sur la carte de Bruxelles Environnement, que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement, que le sous-sol ne se prête dès lors pas à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant que le studio du 1^{er} étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant ;

Considérant que cette dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme se retrouve également dans logement supérieur pour l'espace de séjour et pour la chambre à coucher situés au 2^e étage, que cela découle de la suppression du caractère traversant de l'étage et que cela détériore l'habitabilité de ces pièces ;

Considérant que les châssis proposés aux étages altèrent la façade en ce que leur matérialité en PVC et l'épaisseur de leurs montants tend à appauvrir l'expression de la bâtisse et qu'il convient de respecter leurs caractéristiques d'origine ;

Considérant également que la représentation de la porte-fenêtre ne correspond pas aux photos fournies, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien d'une allège pleine sous la forme de panneaux moulurés ;

Considérant qu'une division tripartite pour le châssis du rez-de-chaussée est acceptable en ce qu'elle est plus compatible avec la fonction de logement mais qu'il y aurait lieu de retrouver la même proportion qu'aux étages pour la partie ouvrante centrale ;

Considérant le dessin simplifié des ferronneries du balcon du 1^{er} étage mais qu'au vu des photographies de la façade fournie les ferronneries d'origines semblent conservées, qu'il y a lieu de s'en assurer ;



Considérant que les ferronneries de la fenêtre de cave sont supprimées, qu'il convient de les restituer telles qu'à l'origine ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée, qu'aucune information n'est fournie quant à ses caractéristiques (matériau, teinte) et que cette dernière doit également strictement respecter ses caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement le manque de précision quant à 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 la division de l'immeuble en 3 unités induit des aménagements problématiques et de nombreuses dérogations, qu'il y a lieu de revoir la densité à la baisse et de revoir le projet dans le respect du patrimoine architectural de l'immeuble afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-14** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue de Mérode 88

Demandeur / Aanvrager : Caelex - S.C.S (Boccabella)

N° dossier : PU2022-14 / 13/AFD/1829598

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à 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 07/02/2023 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée d'espace commercial (café) à un logement duplex (d'une chambre) aménagé au rez-de-chaussée et au sous-sol ;



Considérant que la démolition des cheminées est prévue dans les espaces habitables du rez-de-chaussée, que l'immeuble date d'avant 1932, que de ce fait l'immeuble pourrait avoir une valeur patrimoniale pour ses décors intérieurs mais qu'aucun reportage photographique n'est fourni afin d'émettre un avis à ce sujet ;

Considérant que l'aménagement de ce logement engendre la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée mais que ce nouveau volume déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il densifie davantage cette dernière déjà fortement bâtie ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale du logement prend place dans la grande annexe existante à l'arrière, que cette dernière déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de par son éclairage naturel insuffisant et que cela découle directement de la création de l'annexe additionnelle qui supprime une baie de la façade latérale du volume ;

Considérant que le séjour du logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante en vue de l'aménagement d'un logement d'une chambre ;

Considérant que l'extension de l'espace du sous-sol à l'arrière densifie également la parcelle ;

Considérant que l'extension du logement au sous-sol occupe la majorité de la superficie, que le projet ne prévoit pas d'espace de rangement privatif, ni commun, pour les deux logements de l'immeuble, que les espaces proposés (salle de sport et rangement) ne justifient pas la création d'un duplex et que les aménagements en sous-sol laissent présager leur utilisation en locaux habitables (chambres à coucher, ...) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée densifie exagérément la parcelle, que la situation quasiment de plain-pied du rez-de-chaussée et le faible dégagement à l'arrière ne permet pas l'aménagement d'un logement qualitatif (vis-à-vis, exposition aux nuisances de la voirie...), que ce logement ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logement aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la modification de la teinte générale du parement de la façade de blanc à gris foncé appauvrit l'expression de cette dernière et qu'un tel coloris se détache de son contexte bâti environnant, compromettant dès lors son intégration, que cette teinte ne correspond pas à la typologie néoclassique de la façade ;

Considérant que les photos révèlent que cette même teinte a été appliquée aux éléments supérieurs de la façade (corniche, lucarne, brisis), que le matériau du brisis de la toiture a été remplacé par un lattis de même coloris compromettant également l'harmonie générale ;

Considérant sur base des photographies fournies que certains de ses éléments ornementaux (consoles, bandeaux horizontaux, ...) possèdent une teinte grise plus foncée, que ces éléments ne sont pas renseignés dans la légende de l'élévation projetée mais que pour les mêmes raisons précitées, cette teinte ne correspond pas à la bonne expression de la façade ;

Considérant que l'élévation projetée indique le retour à une ferronnerie en fer forgé pour le balcon au 1er étage mais que le dessin proposé tend à simplifier le modèle, appauvrissant l'expression de la façade et qu'un retour au dessin d'origine permettrait de retrouver le caractère classique de la bâtisse ;

Considérant que le matériau bois pour les châssis de la façade constitue une caractéristique qualitative pour l'expression de la bâtisse mais que le coloris de ces derniers n'est pas précisé, que les proportions des impostes diffèrent entre le 1er et le 2e étage et que les montants et traverses sont surdimensionnés, altérant ainsi l'harmonie générale ;

Considérant que la nouvelle porte présente un dessin plutôt contemporain, qu'elle présente également la teinte « gris foncé » (anthracite), que cela ne correspond pas au caractère néoclassique de l'immeuble et qu'un retour au modèle d'origine est préconisé ;

Considérant que les encadrements des baies de la façade ont été supprimés, que cela contribue également à son appauvrissement, que tous les éléments en pierre bleue ne sont pas renseignés dans la légende et que ces derniers devraient être maintenus apparents ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation existante et en grande partie déjà mise en œuvre mais que la décision dans cet avis ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'au vu des différents éléments précités, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 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 02/08/2023 ;

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

- Supprimer le café au rez-de-chaussée pour aménager un logement au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur au sous-sol ;
- Démolir les cheminées intérieures au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Construire un nouveau volume enterré au sous-sol ;
- Construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée pour l'espace sanitaire ;
- Modifier la teinte de la façade, de la corniche, les ferronneries de la porte d'entrée, des bandeaux, des châssis et les matériaux de la toiture (brisis) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée d'espace commercial (café) à un logement duplex (d'une chambre) aménagé au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Considérant que bien que la note explicative fournie précise que toutes les cheminées intérieures ont été démolies, cette situation est regrettable ;

Considérant que les différentes photographies fournies ne permettent pas d'avoir une vue précise des espaces intérieurs et des éventuels décors persistants et que, dès lors, un reportage photographique intérieur complet est nécessaire afin d'émettre un avis à ce sujet ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la configuration spatiale intérieure a été revue pour le séjour et la chambre à coucher au rez-de-chaussée et que les dérogations aux articles 3 (superficie du séjour) et 10 (éclairage de la chambre) du titre II du Règlement Régionale d'Urbanisme ont été supprimées ;

Considérant cependant que cet aménagement se fait au détriment du séjour en ce que l'augmentation de sa superficie accentue davantage la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme déjà présente pour son insuffisance en lumière naturelle (2,2m²de surface vitrée pour 28m² de séjour), que le caractère mono-orienté de la pièce et sa profondeur importante (9,70m) ne permettent pas de d'offrir des conditions d'habitabilité acceptables pour le logement ;

Considérant que l'annexe dédiée à l'espace sanitaire du logement est maintenue, que ce volume déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car il excède les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que la situation ne peut être acceptée, dès lors que la parcelle est déjà densément bâtie ;

Considérant que les remarques de la commission de concertation précédente restent d'actualité, que l'aménagement de ce logement supplémentaire au rez-de-chaussée densifie exagérément la parcelle, que la situation quasiment de plain-pied du rez-de-chaussée et le faible dégagement à l'arrière ne permettent pas l'aménagement d'un logement qualitatif (vis-à-vis, exposition aux nuisances de la voirie...), que ce logement ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logement aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la salle de sport en partie arrière du sous-sol a été transformée en cave, que la majorité du sous-sol reste toutefois privatisée au profit du logement, que le projet ne prévoit pas d'espace de rangement privatif pour l'autre logement de l'immeuble, ni d'espace commun ;

Considérant que les espaces de caves proposés ne justifient toujours pas la création d'un duplex et que les aménagements en sous-sol laissent présager leur utilisation en locaux habitables (chambres à coucher, ...) ;

Considérant que l'escalier menant au sous-sol a été réduit au minimum et est peu praticable ;

Considérant que le projet propose une modification de la teinte générale du parement de la façade et de ses éléments architecturaux (encadrements, corniche, ...) de blanc à gris clair, que cela appauvrit toujours son expression en ce que cette teinte se détache de son contexte bâti environnant, compromettant dès lors son intégration, et ne correspond pas à la typologie néoclassique de la façade ;



Considérant qu'une teinte anthracite (gris foncé) est prévue pour le matériau de couverture en zinc du brisis de la toiture, que ce dernier est visible depuis l'espace public et que pour les mêmes raisons précitées, il contribue à dénaturer l'expression de la façade et à l'appauvrir ;

Considérant que l'élévation projetée maintient le dessin simplifié des ferronneries du balcon au 1er étage mais que la légende précise le retour au dessin des ferronneries d'origine ;

Considérant que le retour à des châssis en bois pour la façade est bienvenu mais que leur teinte n'est toujours pas précisée, que les proportions des impostes diffèrent entre le 1er et le 2e étage, que les montants et traverses sont surdimensionnés et que le cintrage des châssis n'est pas respecté, altérant par conséquent l'harmonie générale de la façade ;

Considérant que la nouvelle porte présente un dessin plutôt contemporain et une teinte « gris foncé » (anthracite) et que l'aluminium ne correspond pas au caractère néoclassique de l'immeuble ;

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

Considérant la situation du bien en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'aucune amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle n'est proposée ;

Considérant qu'au vu des différents éléments précités, les adaptations proposées ne permettent toujours pas au projet de répondre au bon aménagement des lieux, que la plupart des remarques de la commission de concertation précédente restent d'actualité ;

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-226** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et isoler la façade arrière par l'extérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de achtergevel van buitenaf isoleren

Rue Garibaldi 92

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane VERDOY
N° dossier : PU2023-226 / 13/AFD/1922963

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, 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 :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

article 4 (profondeur de la construction)

article 13 (superficie perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

Considérant que le bien se situe 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" ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage et 1 logement au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et isoler la façade arrière par l'extérieur et plus précisément :

- étendre le logement du rez-de-chaussée à une partie du garage ;
- ouvrir des baies et abattre un mur porteur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'un logement existe en situation de droit à l'arrière du rez-de-chaussée, que celui-ci ne dispose que d'une chambre, d'une cuisine et de sanitaires et donne sur la cour arrière ;

Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée en diminuant la superficie du garage permet d'améliorer la qualité et l'habitabilité du logement dès lors qu'elle permet de le doter d'un séjour/cuisine conforme à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et d'une chambre qui, bien que dérogeant à ce même article 3, bénéficie d'une superficie de plancher accrue par rapport à la situation de droit (12m² au lieu de 11,65m²) ;



Considérant par conséquent que la dérogation de la chambre à coucher à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant l'augmentation minimale (18cm) de volume et les améliorations de la performance énergétique du bâtiment engendrée par l'isolation des façades arrière par l'extérieur, que dès lors la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable ;

Considérant que la cour existante est entièrement imperméabilisée en situation de droit, qu'il est proposé d'en améliorer la perméabilité, que celle-ci présente toutefois une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas 50% de pleine terre plantée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Prévoir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins afin de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-183** : 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 verdeling van de woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen

Rue du Mont-Blanc 12

Demandeur / Aanvrager : CAPROCK - S.R.L. - Monsieur Patrick Moens de Fernig
N° dossier : PU2023-183 / 13/XFD/1913040

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11 du COBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1.al4 du COBAT : bien à l'inventaire

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

article 4 (profondeur de la construction)

article 6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

article 10 (superficie nette éclairante)

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

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

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 des terrasses et plus précisément :

- diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- construire un volume annexe au rez-de-chaussée, au-dessus de la cour basse partiellement couverte ;
- démolir et reconstruire la toiture du jardin d'hiver et de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- aménager une terrasse au 1^{er} étage et 2 balcons à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage et au 2^e étage ;
- modifier la porte d'entrée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sols renseigné au cadre VI de l'annexe I pour la situation projetée (157,10m²) n'est pas correct, que ce total avoisine plutôt les 220m² ;

Considérant qu'une relative dédensification de la parcelle est proposée afin de compenser cette division en réduisant la hauteur d'une annexe et en supprimant le local sanitaire suspendu entre le 1^{er} et le 2^e étage ;

Considérant que la majorité des logements proposés sont de petite taille (1 studio et 1 logement de 1 chambre pour 1 logement de 2 chambres), que la division ne rejoint de la sorte pas la volonté communale et régionale veillant au maintien d'une offre reflétant la diversité de composition des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale et permettant aux familles avec enfants de se loger ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée nécessite de nombreux cloisonnements de la pièce centrale afin d'y aménager les sanitaires, que ces derniers suppriment le caractère traversant des 3 pièces en enfilade d'origine et portent atteinte à la spatialité de ces pièces ;

Considérant également que l'aménagement d'une chambre en façade avant pose des problèmes d'intimité de par sa position pratiquement de plain-pied avec voirie, que son occupation laisse présager une occultation permanente du vitrage supprimant l'interaction avec l'espace public ;

Considérant que le volume annexe au rez-de-chaussée, construit au-dessus de la couverture partielle de la cour basse et dépassant de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois l'incidence de cette construction est minimale puisqu'elle ne dépasse pas la hauteur du mur mitoyen existant et présente une emprise restreinte ;

Considérant la construction actuelle de la véranda, composée d'une allège en blocs de béton, de plaques de plexiglass sur ossature légère en bois et d'une toiture de tôle ondulée peu isolantes et ne favorisant pas une utilisation de l'annexe intégrée au logement ;

Considérant que sa démolition/reconstruction induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la volonté communale et régionale de désenclavement des intérieurs d'îlot afin d'y favoriser la perméabilité des sols et le développement de la biodiversité ;

Considérant également que la reconstruction de cette annexe induit un éclaircissement en second jour du salon peu qualitatif ;

Considérant que les nouvelles toitures des annexes conservent les gabarits des anciennes toitures et contribuent à la bonne gestion des eaux pluviales puisqu'il s'agit de toitures vertes intensives en bacs préculтивés ;

Considérant qu'il est regrettable que l'accès au jardin ne soit possible que pour un logement de 1 chambre ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage n'occasionne qu'une légère rehausse du mur mitoyen (environ 25cm), qu'elle permet de doter le logement du 1^{er} étage d'un espace extérieur généreux et bienvenu, que dès lors la dérogation à l'article 4 (profondeur) qu'elle soulève est acceptable ;

Considérant que la construction d'un balcon entre le 1^{er} et le 2^e étage ne nécessite pas de rehausse du mitoyen et que celui du 2^e étage est situé à 1m90 de distance de chacun des deux axes mitoyens, que toutefois ces deux balcons dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la surface du balcon de l'entresol ne garantit pas un espace extérieur de qualité, que sa suppression permettrait de limiter les dérogations et les constructions dans l'intérieur d'îlot tout en maintenant un espace extérieur bienvenu au 2^e étage pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que soulève la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le remplacement de la porte d'entrée existante par une porte moulurée en bois peint en blanc est bienvenu, que l'expression asymétrique proposée est toutefois peu respectueuse des caractéristiques d'origine et nuit à l'expression architecturale de la façade ;

Considérant également la proportion peu harmonieuse de l'imposte des châssis du 2^e étage et l'absence d'allège pleine pour les portes-fenêtres du 1^{er} étage, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière du logement du rez-de-chaussée est placée en façade arrière (au haut du rez-de-chaussée), et déroge donc à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;



Considérant que le sens de portée du gîtage projeté pour le plancher du dernier étage déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer en ne portant pas dans les murs mitoyens ;

Considérant que des faux-plafonds sont représentés en coupe à chaque étage et que les cheminées sont supprimées, que ces interventions sont regrettables dès lors qu'elles portent atteinte aux éléments patrimoniaux de la maison (corps de cheminée en marbre, plafonds moulurés du rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;

Considérant que les remarques précitées témoignent d'une densification trop importante de l'immeuble induisant des aménagements problématiques, qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse dans le respect du patrimoine architectural intérieur et extérieur de l'immeuble ;

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