



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 14 mai 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 14 mei 2024

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : /

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-243 : modifier la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van loods naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting, het volume en de gevel, het plaatsen van een terras : Rue Berckmans 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire 21/03/2023</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-41 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Garibaldi 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Fabienne Dewit</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-43 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et réaliser un escalier extérieur et deux terrasses / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het uitvoeren van een buitentrap en twee terrassen : Avenue du Roi 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : REDINVEST - S.R.L.</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-23 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Rue Emile Feron 59</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Charlotte Pollet</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-49 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager une terrasse et une lucarne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, de inrichting van een terras en een dakkapel toevoegen : Rue du Mont-Blanc 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nicolas Fautré</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-25 : étendre le logement supérieur aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de bovenste woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Juliette Paume</p>
Point 8. 13:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-219 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel : Rue de Monténégro 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Carmine REHO</p>



<p>Point 9. 13:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-36 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à équipement d'intérêt collectif (restaurant) et placer une hotte / het wijzigen van bestemming voor het achter gebouw van atelier naar voorziening van collectief belang (restaurant) et het plaatsen van een afzuigkap : Rue Emile Feron 159</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Refoodgees Brussels</p>
<p>Point 10. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-251 : modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur / het wijzigen van het dak volume en het aanleggen van twee terrassen voor de bovenste woning : Rue du Métal 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thibault Gallet</p>
<p>Point 11. 14:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-205 : modifier la destination du logement et l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en commerce de nuit, le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de woning en het gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond tot nachtwinkel, van het volume en het uitvoeren van structurele werken : Avenue Jean Volders 68</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Lubana srl (Monsieur Sukhwinder Singh)</p>
<p>Point 12. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-14 : réaliser une sculpture praticable en bois sur la pelouse de la terrasse centrale de la place Morichar / het uitvoeren van een houten beklimbare sculptuur op het grasveld van het centrale terras van het Louis moricharplein : Place Louis Morichar</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Entropie Production (Monsieur Pierre-Laurent BOUDET)</p> <p>30/04/2024</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 **PU2022-243** : modifier la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van loods naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting, het volume en de gevel, het plaatsen van een terras

Rue Berckmans 25

Demandeur / Aanvrager : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire
N° dossier : PU2022-243 / 13/AFD/1856572

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

art. 8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

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

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 : rez-de-chaussée commercial, 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à rehausser l'immeuble avant, modifier le volume et la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade, aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/03/2023 libellé comme suit :



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/02/2023 (favorable) ;

Considérant que le bien se situe dans un îlot vaste et relativement dense, qu'il se situe à proximité de l'angle avec la chaussée de Charleroi et que plusieurs des constructions voisines possèdent des bâtiments en fond de parcelle ou que celles-ci sont totalement construites (parking, hangar, ...) ;

Considérant qu'en situation de fait le bien a été divisé en 4 logements non conformes, qu'il souffre d'un héritage lourd de multiples interventions effectuées sans respect des règles de l'art (couverture de la cour, ...), que la présente demande propose une remise en état générale de l'immeuble et que ces travaux sont bienvenus sur le principe ;

Considérant toutefois qu'au vu des superficies de l'immeuble, le nombre de logements projeté est difficilement envisageable dès lors qu'il implique des modifications volumétriques et des travaux structurels conséquents ;
Considérant que le bâtiment en fond de parcelle est légalement dédié à une remise attenante au commerce, qu'il est prévu de le démolir et de le reconstruire ; que ces travaux engendrent des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de sa profondeur et que la nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la construction voisine la plus basse ;

Considérant qu'au-delà de ces dérogations, ces travaux nécessitent d'importantes rehausses mitoyennes, notamment du côté du n°23 ;

Considérant qu'une cour est maintenue en surface perméable sur sa totalité, qu'une citerne de récupération des eaux de pluies est installée, que bien que la situation de droit soit améliorée, le projet présente tout de même une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU dès lors que la zone de cour n'est pas plantée ;

Considérant qu'un logement indépendant est aménagé dans le nouveau volume, qu'il est accessible via un couloir construit dans la prolongation du hall d'entrée, qu'un espace indifférencié de 32,25m² au rez-de-chaussée permet d'aménager le séjour, la cuisine et la salle à manger, que cette pièce de vie s'ouvre sur la cour pavée, que 2 chambres ainsi qu'une salle de douche sont aménagées au 1er étage et que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un logement en fond de parcelle est compromis dès lors que la distance avec la façade arrière du bâtiment à rue est de 3,87 m seulement, que l'intimité des habitants n'est donc pas garantie et que l'enclavement de ce bâtiment l'empêche également de bénéficier d'un ensoleillement naturel et d'un dégagement avantageux ;

Considérant que, dans le bâtiment à rue, le rez-de-chaussée commercial est maintenu, que 2 logements d'une chambre sont aménagés au 1er et au 2e étage et qu'un duplex 3 chambres prend place dans la partie rehaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'un faux plafond non continu est visible sur la coupe A dans la pièce avant du commerce, que son utilité n'est pas précisée, qu'il abrite probablement la technique nécessaire à l'exploitation d'un snack (motorisation de la hotte etc.) et qu'il y a lieu de le supprimer afin de rétablir un plafond continu sur l'ensemble de l'espace commercial, d'éviter d'occulter l'imposte de la devanture commerciale et de garantir une échappée correcte pour atteindre le niveau surélevé du commerce ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la division et les proportions de la devanture commerciale (largeur porte d'entrée, matériau et teinte des menuiseries) que ceux-ci ne font pas partie de l'objet de la demande actuelle mais qu'ils devront être régularisés ultérieurement ;

Considérant que les 2 logements 1 chambre présentent le même aménagement avec la pièce de vie en façade à rue et la chambre en façade arrière, que le logement du 2e étage présente toutefois une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier du 2e étage au profit du duplex et que l'aménagement de ce dernier nécessite de supprimer la lucarne en façade avant, de la remplacer par une rehausse complète dans l'alignement de la façade existante et de créer 2 lucarnes supplémentaires sur cette rehausse ;

Considérant que la corniche et le brisis sont donc supprimés, que seule la frise est maintenue et que cette nouvelle façade présente une dérogation à l'article 5 (hauteur des façades) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;

Considérant de plus que les 2 lucarnes s'apparentent visuellement à une rehausse ;

Considérant qu'en façade arrière une rehausse complète est prévue au 3e étage, qu'une lucarne est également prévue au 4e étage pour garantir une échappée verticale praticable pour la cage d'escalier ;



Considérant que 3 chambres sont aménagées au 3e étage, qu'elles bénéficient chacune de leur propre salle de douche, que la chambre 3 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette pièce est aménagée dans la nouvelle rehausse, que la dérogation ne peut dès lors pas se justifier par la configuration des baies et pièces d'origine et n'est pas acceptable ;

Considérant que le séjour/cuisine prend place dans le dernier étage rehaussé, que l'espace paraît limité pour un logement de 3 chambres, d'autant que les deux espaces générés par la création des lucarnes en façade avant sont peu exploitables ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée entre les deux lucarnes, que son garde-corps est placé dans l'alignement de la façade sans qu'un recul soit prévu par rapport à l'alignement de la façade ;

Considérant que la morphologie de la rehausse ne présente pas une intégration satisfaisante, que sa typologie est incongrue et que cette rehausse crée des espaces alambiqués et des raccords constructifs compliqués (toiture, lucarnes, mitoyens) ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade est remplacé par des menuiseries en PVC imitation bois teinte claire et que ces travaux dénaturent l'expression architecturale de la façade néoclassique ;

Considérant en conclusion que l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière est difficilement acceptable, de même que sa démolition/reconstruction, que le duplex 3 chambres est également difficilement envisageable vu qu'il nécessite une importante modification volumétrique, que par conséquent le projet ne rencontre pas la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logements au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 19/10/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement indépendant de 1 chambre dans le bâtiment arrière
- Aménager un duplex 3 chambres aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage
- Aménager un duplex 2 chambres aux 3^{ème} étage et combles
- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs
- Créer des circulations secondaires privées pour les logements
- Créer un nouveau plancher dans les combles
- Modifier le volume de toiture (toiture à brisis avec terrasson)
- Supprimer la lucarne existante en versant avant et en construire 3
- Construire 1 lucarne en versant arrière
- Démolir le couloir d'accès au bâtiment arrière et construire un volume supplémentaire dans la zone de cours et jardins ;
- Remplacer les menuiseries des châssis et de la porte d'entrée (châssis bois teinte claire/naturelle)
- Placer une descente d'eau pluviale en façade avant
- Remplacer le garde-corps de la baie centrale au 1^{er} étage
- Aménager une terrasse en façade arrière dans les combles
- Abaisser le mur mitoyen vers le n°23

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bâtiment en fond de parcelle est légalement dédié à une remise attenante au commerce, que la nouvelle version du projet vise à maintenir ce volume existant et à construire un volume dans la zone de cours et jardins dans le but d'y créer un logement indépendant ;

Considérant que l'entrée de ce logement se fait dans la prolongation du hall commun, qu'un nouveau volume longe la façade arrière et se déploie ensuite le long du mitoyen du n°27 pour rejoindre le bâtiment arrière ;

Considérant que ce logement s'articule autour d'un patio partiellement en pleine terre et qu'une citerne de récupération des eaux de pluies est installée, que cela représente une amélioration par rapport à la situation de fait ;

Considérant toutefois que le patio s'implante au-dessus des caves et que cette situation ne permet pas la création de pleine terre sur toute son emprise, que l'inversion de son positionnement contre le mitoyen de gauche aurait permis de rétablir une zone entièrement de pleine terre ;



Considérant qu'il est également prévu d'abaisser le mur mitoyen du côté du n°23 afin de maximiser l'apport lumineux de ce logement indépendant ;

Considérant que les espaces de jour aménagés dans le nouveau volume sont globalement conformes aux normes d'habitabilité, que toutefois la chambre aménagée à l'étage du bâtiment existant présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle présente une surface de 10,63m², que la note explicative justifie cette dérogation par la surface limitée offerte par le bâtiment arrière, que les espaces de rangement accessoires à la chambre sont donc aménagés au rez-de-chaussée (5,5m²) ;

Considérant que cette dérogation témoigne de la difficulté d'aménager du logement dans le bâtiment existant et initialement destiné à la fonction de remise ;

Considérant de plus que ces travaux engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de sa profondeur et que la nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la construction voisine la plus basse ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un logement en fond de parcelle est compromis dès lors qu'il nécessite une augmentation volumétrique qui ne rencontre pas la volonté régionale et communale de dédensification des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la dernière situation urbanistique légale du bâtiment avant mentionne 2 logements, que le projet vise à revoir la répartition de ces derniers et à ne plus y aménager 3 unités ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial est maintenu, qu'un duplex de 3 chambres et un duplex de 2 chambres sont aménagés, que cette division rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale de préservation et création de logement pouvant accueillir des familles ;

Considérant que des espaces de rangements privés et communs sont aménagés au sous-sol, que 3 caves sont prévues et qu'un local vélo est aménagé dans la prolongation de la cage d'escalier ;

Considérant que le faux plafond non continu est maintenu dans la pièce avant du commerce, que son emprise a été réduite afin de ne pas occulter l'imposte de la devanture commerciale, que cette intervention n'est pas suffisante dès lors qu'elle ne permet toujours pas de garantir une échappée verticale correcte pour atteindre le niveau surélevé du commerce et qu'il y a lieu de supprimer ce faux plafond afin de rétablir un plafond continu sur l'ensemble de l'espace commercial ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'un espace de stockage, que le bâtiment arrière de remise pourrait servir à cette fin ;

Considérant que le premier logement s'étend du 1^{er} au 2^{ème} étage, que l'entrée se fait sur le palier du 1^{er} étage, qu'elle débouche sur un hall cloisonné dans la pièce avant, qu'un WC y est placé, que cela entraîne une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'aucun sas n'est prévu pour le séparer du séjour et de la cuisine, qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

Considérant que la cuisine est aménagée dans la pièce arrière, que la baie entre les 2 pièces a été agrandie, que ces travaux structurels intérieurs (diminution de la tête de mur et placement d'une poutre) sont de nature à agrandir les pièces de vie et à en améliorer la luminosité ;

Considérant qu'une cage d'escalier est créée dans cette pièce arrière afin d'accéder à l'espace nuit aménagé au niveau supérieur, que l'emprise de cet escalier est exploitée comme buanderie ;

Considérant que 3 chambres, une salle de douche et un 2^{ème} WC prennent place au 2^{ème} étage, que la chambre 3 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la superficie éclairante est suffisante pour 8,3m² au lieu de 9,10m², que cette dérogation est dès lors relativement faible, est induite par la configuration des baies d'origine et est donc acceptable ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir que la plupart des éléments de décor intérieur ont été supprimés, que les cloisonnements projetés n'y portent dès lors pas atteinte ;

Considérant que 3 corps de cheminée en marbre subsistent toutefois aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, qu'il y a lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier du 2^{ème} étage au profit du duplex supérieur, qu'une gaine technique est également cloisonnée à cet endroit, que la porte d'entrée présente une largeur de moins de 75cm, que cette dimension est trop réduite et qu'il y a lieu de limiter l'emprise de la gaine pour atteindre une largeur supérieure ;



Considérant que la toiture est rehaussée afin de pouvoir aménager ce 2^{ème} duplex, que l'expression de la rehausse en façade avant est traitée sous la forme d'un brisis présentant 3 lucarnes axées sur les baies des étages inférieurs et s'inspire de la morphologie des maisons bruxelloises, que celle-ci présente une intégration satisfaisante ;

Considérant qu'une première chambre conforme, un WC et une salle de bain sont aménagés en façade arrière ;

Considérant que le séjour/cuisine est aménagé dans la pièce avant, qu'il présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa superficie éclairante est satisfaisante pour 25,5m² au lieu de 31,16m², que cette dérogation ne peut se justifier par la configuration des baies d'origine dès lors qu'il s'agit d'une construction neuve (rehausse et lucarne), que cette pièce se trouve sous une double hauteur et qu'il est envisageable de placer des fenêtres de toiture afin de compenser ce déficit d'éclairage ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est placé dans cette pièce afin de distribuer une 2^{ème} chambre avec WC et salle de bain privative sous les combles, que cette chambre est aménageable grâce à la création d'une lucarne en façade arrière, que cette dernière est conforme aux normes de gabarits régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'implante à distance des limites mitoyennes, que son impact est dès lors limité ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière sur la toiture plate du 3^{ème} étage, que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, son emprise réduite et sa distance par rapport aux limites mitoyennes permettent d'en limiter l'occupation et les potentielles nuisances sonores et visuelles ;

Considérant les raccords de toiture nécessaires en façade arrière pour en permettre l'isolation dépassent la construction mitoyenne la plus haute (n°27) et dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est toutefois ponctuelle et qu'elle n'a pas d'impact sensible sur l'intérieur d'ilot, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de rétablir des menuiseries en bois de teinte claire sur l'ensemble de la façade avant (porte bois naturel), que ces travaux sont les bienvenus, que toutefois les baies du 2^{ème} étage et des lucarnes ne présentent pas de double cadre dans les impostes, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;

Considérant que la façade est peinte dans une teinte crème, qu'il convient de rétablir une teinte blanche afin de respecter le caractère néoclassique de l'immeuble et d'en préciser le RAL ;

Considérant que le balcon du 1^{er} étage a été démolit et qu'un garde-corps à l'expression simplifiée a été placé devant la porte-fenêtre, que ces modifications sont regrettables mais irréversibles ;

Considérant que la division et les proportions des menuiseries de la devanture commerciale et de la porte d'entrée des logements ont été revues afin de s'aligner sur la composition de la porte d'entrée des logements, qu'il s'agit d'une amélioration, que toutefois le principe de la double imposte n'offre toutefois pas une intégration satisfaisante ;

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

Considérant qu'une descente d'eau est représentée en façade avant, qu'aucun raccordement à l'égout n'est prévu depuis le trottoir, qu'il y a lieu de la déplacer à l'intérieur du bâtiment ou en façade arrière ;

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:

- **Ne pas aménager de logement indépendant dans le bâtiment arrière et ne pas construire le volume de liaison ;**
- **Supprimer le faux plafond afin de rétablir un plafond continu sur l'ensemble de l'espace commercial ;**
- **Se conformer à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme au 1^{er} étage ;**
- **Limiter l'emprise de la gaine sur le palier du 2^{ème} étage pour agrandir la largeur de porte d'entrée pour le logement supérieur ;**
- **Placer des fenêtres de toiture pour le séjour du 3^{ème} étage afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries en façade avant (bois moulurés de teinte claire avec double cadre dans les impostes, alignement), prévoir un ton blanc/blanc cassé respectant le caractère néoclassique de la façade et en préciser le RAL ;**
- **Proposer une amélioration de la composition de la vitrine et de la porte d'entrée des logements (suppression de la double imposte);**



- **Supprimer la descente d'eau en façade avant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Maintenir les éléments de décor intérieur encore présents (corps des cheminées aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages)**

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

Les dérogations aux articles 3 et 10 du titre II et aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-41** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Garibaldi 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Fabienne Dewit
 N° dossier : PU2024-41 / 13/AFD/1934483

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s) dans les délais impartis
 1 hors délai

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 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)
 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)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art. 4 (hauteur sous plafonds – local non habitable)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Généralités)

art. 19 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Fenêtres et portes fenêtres)

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" ;

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

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



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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 unités de logement :
 - Aménager un duplex 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - Aménager un duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages
- Cloisonner la cage d'escalier au profit du duplex supérieur
- Créer une escalier secondaire privé pour le duplex inférieur
- Créer une trémie pour la trappe d'accès aux combles
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs et placer des poutres
- Créer un volume d'annexe dans la cour au sous-sol
- Remplacer les menuiseries de la façade avant
- Régulariser la réalisation de la rehausse de l'immeuble non conforme au permis d'urbanisme de 1928

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

Considérant la plainte hors délais réceptionnée en date du 12/05/2024 et portant sur :

- Les vues problématiques entre le dernier étage de l'immeuble et les logements en fond de parcelle de la rue des villas et la crainte que le projet induise une perte d'intimité supplémentaire et une perte de lumière dans l'intérieur de l'îlot ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé par son contexte de parcelle étroite (5m90 de large) et peu profonde située à l'angle d'un îlot aux dimensions réduites ;

Considérant que l'immeuble a été divisé en 3 unités en situation de fait, qu'un logement de 1 chambre a été aménagé du sous-sol au rez-de-chaussée, qu'un studio a été aménagé au 1^{er} étage et qu'un duplex se déploie du 2^{ème} étage aux combles, que les dérogations qu'entraîne cette division témoignent de la difficulté d'aménager 3 logements qualitatifs répondant aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de passer de 3 à 2 unités de logement, que le 1^{er} logement s'étend du rez-de-chaussée au 1^{er} étage et que la cage d'escalier est privatisée sur le palier du 2^{ème} étage au profit d'un duplex s'étendant jusqu'aux combles ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes commun est aménagé dans la pièce avant du sous-sol, que la pièce arrière sert de rangement/buanderie avec une salle de bain attenante, qu'il n'est pas précisé sur les plans s'il s'agit d'un espace commun ou privatif, que la présence d'une salle de bain semble incongru et laisse présager de l'aménagement d'une chambre ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un local de rangement privatif pour chacun des logements en partie arrière du sous-sol ;

Considérant que les pièces arrière donnent accès à une courette, qu'un petit volume annexe a été construit dans cette dernière afin d'y installer la chaudière, que ce volume est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que l'impact de cette volumétrie sur l'intérieur d'îlot est minime et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le séjour/cuisine du duplex inférieur prend place au rez-de-chaussée, que cette pièce de vie présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois faible et ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant qu'une circulation interne au logement est placée dans la pièce avant, qu'elle prend la forme d'un escalier en colimaçon, qu'elle débouche dans un bureau aménagé dans la pièce avant au 1^{er} étage, que cet espace distribue la chambre aménagée en façade arrière ;

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois minime (11,1m²<12,90m²) et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que cette chambre présente également une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre bénéficie toutefois d'un grand espace bureau attenant qui permet de compenser ce déficit de surface dès lors que l'entièreté du 1^{er} étage est dédié à l'espace nuit d'un logement 1 chambre ;



Considérant que le séjour/cuisine du duplex supérieur prend place au 2^e étage, que cette pièce de vie présente à nouveau une faible dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme compensée par une superficie de séjour et une hauteur sous plafond relativement généreuses ;

Considérant que 2 chambres prennent place au 3^{ème} étage, qu'un couloir permettant de distribuer ces 2 pièces est cloisonné, que ce dernier empiète sur les surfaces dédiées aux chambres et entraîne donc une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le logement ne possède aucune chambre de 14 m² ;

Considérant que la salle de bain est aménagée dans la prolongation de la cage d'escalier, que ses dimensions sont réduites et qu'elle présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond constante de 2,10m, qu'il s'agit d'une dérogation ponctuelle qui ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant la difficulté de modifier le cloisonnement de cette dernière pour distribuer les chambres sans empiéter sur leur surface habitable, que la dérogation aux normes de superficie minimales est relativement faible (13,50m²) et compensée par une 2^e chambre présentant une superficie supérieure aux 9m² requis (12,10m²) ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble et plus précisément la « rehausse » prévue dans le permis de 1928 n'a pas été réalisée conformément audit permis, que cette situation semble dater de l'exécution du permis et ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que la présente demande vise à rétablir des châssis en bois, que ces derniers ne présentent toutefois pas de double cadre dans les impostes et ne respectent pas les divisions des châssis d'origine visibles sur la photographie prise lors de l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (1996) ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries sont donc dérogoires aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes fenêtres) dudit règlement et qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries (châssis bois blanc moulurés, double cadre dans les impostes, division tripartite des baies principales, division des baies latérales, ...)

Considérant que le projet n'est pas de nature à enclaver d'avantage les logements de l'autre côté de l'îlot de la rue des villas ou à porter atteinte à leur luminosité et leur intimité dès lors qu'hormis le petit volume de la cour, aucune modification de la volumétrie n'est projetée ;

Considérant l'erreur dans le titre des plans projetés, soit « division d'une maison unifamiliale en 3 logements » alors que la demande n'en prévoit que 2 , qu'il y a lieu de le corriger en conséquence ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que les demandeurs précisent en séance qu'ils prévoient de placer une citerne de récupération des eaux pluviales pour améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant également que le placement d'une rigole le long de la cage d'escalier permettrait un accès plus aisé au local vélos, que ce dispositif serait bienvenu ;

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:

- **Supprimer la salle de bain et prévoir 1 cave privative pour chacun des logements au sous-sol ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (châssis bois blanc moulurés, double cadre dans les impostes, division tripartite des baies principales, division des baies latérales, ...)** ;
- **Corriger l'appellation erronée des plans projetés (division de l'unifamiliale en 2 et non 3 logements) ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- **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).

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-43** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et réaliser un escalier extérieur et deux terrasses / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het uitvoeren van een buitentrap en twee terrassen

Avenue du Roi 57

Demandeur / Aanvrager : REDINVEST - S.R.L.

N° dossier : PU2024-43 / 13/AFD/1934741

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- article 4 (hauteur sous plafond – locaux habitables)
- article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

- article 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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 diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et réaliser un escalier extérieur et deux terrasses et plus précisément :

- aménager 3 logements au sein de l'immeuble ;
- régulariser la construction d'une annexe à l'entresol entre le bel étage et le premier étage ;



- construire une lucarne en versant arrière ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- créer deux trémies d'escalier ;
- remplacer les châssis de la façade avant ;
- placer un escalier extérieur ;
- aménager une terrasse aux 1^{er} et 2^e étages ;
- abaisser la dalle de sol des pièces arrière au rez-de-jardin ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les logements projetés sont majoritairement de grande taille et qu'une mixité de typologies est proposée (logements de 1, 2 et 3 chambres), que la demande rencontre en ce sens 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 ;

Considérant également que les aménagements projetés se font dans le respect de la configuration des pièces d'origine et ne portent pas atteinte aux éléments de décor intérieur ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un étage de sous-sol dans lequel 3 caves privatives sont aménagées, qu'un vaste local pour les vélos est prévu dans la pièce avant du rez-de-chaussée, que ces aménagements vont dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le 1^{er} logement se développe au rez-de-chaussée et bel étage, que la chambre n°1 aménagée au rez-de-jardin nécessite une excavation du sol afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de veiller à maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour le niveau fini après travaux ;

Considérant que la 2^e chambre aménagée en façade arrière au bel étage déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est importante (7,8m²) et qu'une révision des aménagements du rez-de-chaussée en y déplaçant la salle de douche permettrait de s'y conformer ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de maintenir une tête de mur d'au moins 50cm contre le mur mitoyen de gauche suite à la démolition du mur porteur ;

Considérant que l'escalier hélicoïdal extérieur déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde mais que ce dépassement est négligeable et que la position de l'escalier au centre de la parcelle permet de ne pas induire de vues problématiques vers les parcelles mitoyennes, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'annexe à l'entresol entre le bel étage et le premier est construite en retrait du profil mitoyen le moins profond et n'a donc pas d'incidence sur les parcelles voisines ni ne déroge au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le 2^e logement prend place au 1^{er} étage, que la chambre déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par la superficie très généreuse du séjour et la présence d'une porte vitrée vers ce dernier ;

Considérant que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation résulte toutefois de la configuration d'origine des baies en façade ;

Considérant que la terrasse en porte-à-faux projetée au premier étage et la terrasse du 2^e étage ne dérogent pas au Règlement régional d'urbanisme ni ne nécessitent de rehausse des murs de clôture mitoyens, que leur emprise relativement faible permet de limiter leur capacité et leur usage ;

Considérant que le dernier logement s'implante aux 2^e et 3^e étages, que la lucarne projetée en versant arrière induit une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle ne permet pas de garantir une hauteur sous plafond de plus de 250cm à la chambre n°1 dans laquelle elle s'implante ;

Considérant toutefois que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse sur le reste de la chambre et est acceptable ;

Considérant que la chambre n°2 (au 3^e étage) ne semble pas conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que moyennant une rehausse du plancher du grenier telle que la suggère la coupe BB, que par ailleurs la chambre déroge – tout comme la chambre n°3 – à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que la suppression du grenier et l'ajout de fenêtres de toiture dans les 2 chambres permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses (la hauteur du conduit à la naissance de la toiture est inférieure à 2m20), que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants des combles via la lucarne arrière ;

Considérant la prévision bienvenue de nichoirs pour les oiseaux cavernicoles dans le projet ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture plate de la lucarne et une végétalisation extensive des toitures des annexes afin de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle et qu'il y a lieu de réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

- veiller à obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour la chambre arrière du rez-de-chaussée ;
- se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie de la 2^e chambre du logement inférieur en déplaçant la salle de douche au sous-sol ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres sous combles en façade avant (ajout d'une fenêtre de toiture dans la chambre 3, suppression du grenier et placement d'une fenêtre de toiture dans la chambre 2) ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- végétaliser extensivement les toitures plates des annexes et prévoir un revêtement clair pour la toiture plate de la lucarne ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais
- maintenir une tête de mur d'au moins 50cm contre le mur mitoyen de gauche dans la 2^{ème} chambre au bel étage ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-23** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras

Rue Emile Feron 59

Demandeur / Aanvrager : Mevrouw Charlotte Pollet
N° dossier : PU2024-23 / 13/AFD/1931661

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 15/04/2024 tot 29/04/2024, geen briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:

0 brief

UITEENZETTING

Gelegen : GBP: typisch woongebied

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structureerende ruimte

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van artikel 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening – Titel I

- artikel 4 (diepte van de bouwwerken)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed (per definitie) ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de wettelijke situatie van het goed: 3 woningen in het voorgebouw en werkplaats in het achtergebouw;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras betreft, meer bepaald:

- het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van het dak;
- het aanleggen van een terras op het platte dak van de aanbouw van de eerste verdieping;
- het plaatsen van een vast doorschijnend scherm in gewapend glas op het platte dak van de aanbouw van de eerste verdieping;
- openingen maken in dragende muren;

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de brandweerdienst op grond van artikel 2 van het besluit van de Regering van 18/10/2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 15/04/2024 tot 29/04/2024, geen enkele reactie ingediend werd;

Overwegende dat de dakkapel niet van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening afwijkt en dat ze de bewoonbaarheid van de kamer die ze dient, verbetert;



Overwegende dat het terras op de tweede verdieping de bewoonbaarheid van de woning verbetert maar dat het anderzijds afwijkt van artikel 4 (diepte van de bouwwerken) Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat het plaatsen van een doorschijnend scherm in gewapend glas op het platte dak van de aanbouw van de eerste verdieping afwijkt van artikel 4 (diepte van de bouwwerken) van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, dat het niet beschouwd wordt als een permanente inrichting die op duurzame wijze de zichten tussen de twee percelen bemiddelt;

Overwegende dat het terras 1m90 terugzetten vanaf de aslijn tussen de twee percelen het mogelijk maakt om een aangename terrasoppervlakte te verkrijgen die tegelijkertijd niet afwijkt van de rechten van derden, en dit zonder bijkomende constructie die het risico loopt het naastliggende perceel in te sluiten;

Overwegende dat er tegen de verder voorziene structurele werken geen bezwaar is;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- **het terugzetten van het terras op 1m90 afstand van de aslijn van de linkse gemene muur, het materialiseren van zijn oppervlakte door het plaatsen van een borstwering en het aanleggen van een extensief groendak op de resterende dakoppervlakte;**

De afwijking aan artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-49** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager une terrasse et une lucarne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, de inrichting van een terras en een dakkapel toevoegen

Rue du Mont-Blanc 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Fautré
N° dossier : PU2024-49 / 13/AFD/1935552

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

art.37 (Gîtages)

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 intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager une terrasse et une lucarne et plus précisément :

- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage ;
- Créer une lucarne en versant arrière ;
- Modifier le plancher du rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière ;
- Modifier la façade ;



- Condamner l'accès extérieur vers le sous-sol ;
- Isoler le mur mitoyen de l'annexe arrière par l'extérieur vers le n°10 ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, une réclamation a été introduite portant sur l'isolation du mur mitoyen vers le bien n° 10 diminuant la superficie occupée par le bien voisin ;

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

Considérant que la démolition et reconstruction de l'annexe arrière au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la construction dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde et la moins haute, que celui-ci s'aligne toutefois au mur de clôture mitoyen de droite et n'en nécessite pas de rehausse ;

Considérant également que l'annexe existante de droit se développait également au 1^{er} étage, que cet étage est supprimé, que cette modification désenclave la propriété mitoyenne de droite et dédensifie la volumétrie bâtie et est bienvenue ;

Considérant que la démolition du mur de clôture mitoyen est soumise au droit des tiers ;

Considérant que la végétalisation extensive de la toiture de l'annexe arrière droite permet de compenser la reconstruction de l'annexe par une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, que la végétalisation de l'ensemble des toitures plates serait toutefois bienvenue ;

Considérant que les annexes infractionnelles présentes en situation existante de fait sont démolies et que l'accès au sous-sol depuis le jardin est condamné afin d'aménager une terrasse pour le logement, qu'une surface de pleine terre plantée est maintenue sur plus de 50% de la zone de cours et jardins ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample de la cuisine sur la salle à manger et un agrandissement de la largeur de la pièce centrale tout en maintenant les éléments de décor intérieur, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que le 1^{er} étage est consacré entièrement à une suite parentale avec dressing et salle de bain et que deux nouvelles salles de bain sont aménagées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, que celles-ci bénéficient aux 2 chambres de chacun de ces étages ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apparaître que ces 2 étages ne contiennent plus d'éléments de décor intérieur, que les cloisonnements prévus n'y portent dès lors pas atteinte ;

Considérant que la chambre arrière au 3^{ème} étage déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant relativement faible et que la baie en façade arrière se développe déjà sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction d'une lucarne en versant arrière, que celle-ci présente des dimensions limitées conformes aux normes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme 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 le plancher du grenier est partiellement insuffisante (2,42m), que la dérogation ne concerne toutefois qu'une partie limitée du plafond et est acceptable ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs du bâtiment avant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage a été conservé, que les plans indiquent la conservation des plafonds moulurés et de certaines mosaïques au sol du bâtiment principal, qu'il y a lieu de les conserver et les maintenir apparents ;

Façade

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés aux étages par des menuiseries se rapprochant des caractéristiques d'origine, que le châssis d'origine est encore présent au rez-de-chaussée ;



Considérant que l'épaisseur des traverses entre les impostes et les parties ouvrantes des châssis du rez-de-chaussée, de la porte d'entrée et du 3^{ème} étage est conséquente et ne correspond pas à la réalité pour le 3^{ème} étage, qu'il y a lieu de retrouver la même épaisseur qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la modification de la teinte des menuiseries de blanc à gris anthracite porte atteinte au caractère néoclassique de la maison et qu'il y a lieu de retrouver leur expression d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée par une porte de composition asymétrique, que cette modification est peu harmonieuse et qu'il y a lieu de prévoir une porte conforme aux caractéristiques d'origine (deux ouvrants symétriques sous la forme de panneaux en bois mouluré) ;

Considérant que les modifications en façade arrière améliorent les performances énergétiques du bien (isolation extérieure) et permettent d'uniformiser la façade ;

Considérant que le sens de portée du gîtage du rez-de-chaussée est représenté perpendiculaire aux murs mitoyens dans les coupes fournies, que cette configuration déroge à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses et qu'il y a lieu de revoir le sens de portée afin de s'y conformer ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler le pignon mitoyen des annexes arrière de droite par l'extérieur avec une épaisseur de 15cm, que cette isolation empiète sur la propriété voisine, que ces travaux sont soumis au droit des tiers ;

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 :

- **Conserv**er et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moultures aux plafonds du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du hall d'entrée, cheminées, portes intérieures,..) ;
- **Prévoir** une épaisseur uniforme de traverse entre l'imposte et les parties ouvrantes pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant et une teinte blanche ;
- **Respecter** strictement les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée (deux ouvrants symétriques sous la forme de panneaux en bois mouluré) ;
- **Se conformer** à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le sens de portée du gîtage du plancher du rez-de-chaussée ;
- **Végétaliser** extensivement l'ensemble des toitures plates des annexes ;
- **Réaliser** les travaux dans les plus brefs délais ;

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).

Les dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du Titre I et à l'article 4 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-25** : étendre le logement supérieur aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de bovenste woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue de l'Eglise Saint-Gilles 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Juliette Paume

N° dossier : PU2024-25 / 13/AFD/1931882

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : zone de protection d'un monument classé : Eglise de Saint-Gilles

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

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

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

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

application de l'art. 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))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise de Saint-Gilles ;

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 : immeuble de trois logements ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement supérieur aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Étendre le logement du 2^e étage au niveau des combles ;
- Rehausser le faîte de la toiture ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Placer une rambarde à la baie du 2^e étage de la façade avant ;
- Remplacer les châssis ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 ;

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



Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 25/04/2024 ;

Considérant que l'extension du logement existant du 2^e étage vers les combles est envisageable en ce qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité d'un logement existant de petite taille ;

Considérant que cette nouvelle configuration permet d'aménager le séjour et un bureau sur l'ensemble du 2^e étage et de déplacer la chambre sous combles ;

Considérant la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme que présente le séjour, qu'aucune indication n'est fournie au sujet de la double porte entre le bureau et la cuisine et qu'il y aurait lieu de la prévoir vitrée de sorte à maintenir le caractère traversant des pièces en enfilade et à offrir un éclairage suffisant à la pièce centrale ;

Considérant que cette extension du logement s'accompagne d'une rehausse de la toiture, que cette modification volumétrique se fait principalement à l'arrière de l'immeuble, que la hauteur projetée (+75cm) reste restreinte et que le nouveau gabarit ne porte pas atteinte à la continuité des constructions voisines ;

Considérant qu'une lucarne est également prévue au versant arrière, que cette dernière offre un volume acceptable en ce qu'elle s'adosse à la propriété voisine la plus haute, que sa largeur s'inscrit dans les 2/3 de celle de la façade et qu'elle améliore l'habitabilité de la chambre ;

Considérant qu'une terrasse est prévue pour ce logement au niveau arrière des combles (chambre à coucher), que la création d'un espace extérieur pour le logement est bienvenue ;

Considérant cependant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en profondeur les constructions voisines, qu'elle représente l'intervention construite la plus profonde à cet étage ;

Considérant que son implantation contre un mitoyen de grande taille à droite et à distance de la façade arrière de l'annexe et de la limite mitoyenne de gauche permet de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait cependant lieu de limiter la dérogation en supprimant l'excroissance prévue à gauche ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive pour la zone de recul permettrait de compenser l'augmentation de la volumétrie de l'immeuble par une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les menuiseries en façade avant sont prévues en PVC blanc et ne s'accordent pas avec l'expression de la façade (façade de 1956), qu'elles tendent à l'appauvrir et que le retour à leurs caractéristiques d'origine serait souhaitable ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 25/04/2024 souligne également la perte de qualité de la façade par la pose de châssis en PVC et que des châssis en bois amélioreraient l'expression de l'immeuble ;

Considérant également que le bac à volet placé à la baie du rez-de-chaussée dénature également l'expression de la façade, qu'il s'agit d'un élément ajouté altérant sa composition et qu'il convient de le supprimer ou de prévoir ce dispositif à l'intérieur du volume construit afin qu'il ne soit pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le dessin des garde-corps prévus pour la baie du 2^e étage tend à complexifier l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu de se limiter à 2 lisses horizontales ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- **Prévoir une double porte vitrée entre le bureau et la cuisine au 2^e étage ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse en supprimant la partie gauche en excroissance, matérialiser son emprise par la pose de garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour les zones de retrait ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (porte d'entrée et châssis en bois) ;**
- **Supprimer ou prévoir le caisson à volets à l'intérieur du volume construit de la façade ;**
- **Limiter le garde-corps du 2^e étage à une 2 lisses horizontales ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont acceptées pour les motifs repris ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-219** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel
Rue de Monténégro 12

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Carmine REHO
 N° dossier : PU2023-219 / 13/AFD/1918859

Considérant que la demande de permis est dispensée de l'enquête publique en vertu de l'art. 35/10 de l'AGRBC du 17/03/2022)

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 pour :
 application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art.21 du PRAS (modification de façade en Zichee)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique 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 : immeuble de deux logements répartis de la manière suivante :

- o 1 duplex 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- o 1 triplex 3 chambres aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-157) portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la division du logement des étages et la modification du volume, que ce permis a été notifié en date du 13/10/2020 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification d'une baie engendrant une dérogation en matière d'éclairage naturel des locaux habitables, modification de la hauteur libre sous plafond entraînant une dérogation aux normes d'habitabilité, modification des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant, modification de la couleur de toutes les menuiseries en façade avant ;

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

- Revoir les aménagements intérieurs du logement aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Revoir les aménagements intérieurs du logement aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier le châssis de la vitrine en façade avant ;



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

Considérant que la demande de permis est dispensée de l'enquête publique en vertu de l'art. 35/10 de l'AGRBC du 17/03/2022 ;

Considérant que les modifications des aménagements intérieurs des logements consistent en :

- Diminuer la hauteur sous plafond des locaux du sous-sol ;
- Aménager une gaine technique en face de la cage d'escalier aux 2^e étage et 3^e étages ;
- Ne pas agrandir les baies en façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que l'aménagement d'une gaine technique au 2^e étage n'induit pas de dérogation pour le séjour et ne porte pas atteinte à sa spatialité, que son emplacement ne nuit également pas aux aménagements du 3^e étage ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond a été réduite à 2,13m, que cette modification est justifiée dans la note explicative par la volonté de placer un faux plafond sous les voussettes ;

Considérant qu'il s'agit de locaux techniques ou de rangement, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les baies en façade arrière n'ont pas été agrandies aux 1^{er} et 2^e étages conformément au permis précédemment délivré et induisent une dérogation à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre du 1^{er} étage et le séjour du 2^e étage nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que la demande vise également à modifier la composition du châssis du rez-de-chaussée, que ce dernier était composé à l'origine d'une imposte divisée par 6 petits bois ;

Considérant qu'il est prévu de simplifier son expression en réduisant le nombre de petits bois à 4, que le PU2019-157 prévoyait de supprimer l'imposte et que la composition proposée est plus respectueuse des caractéristiques d'origine et présente une intégration harmonieuse ;

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

Considérant que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales permettrait une meilleure gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant que le placement d'une rigole le long de la cage d'escalier pour faciliter l'accès au local vélos serait bienvenu ;

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 :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre au 1^{er} étage et le séjour au 2^e étage ;**
- **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).

Les dérogations à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-36** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à équipement d'intérêt collectif (restaurant) et placer une hotte / het wijzigen van bestemming voor het achter gebouw van atelier naar voorziening van collectief belang (restaurant) et het plaatsen van een afzuigkap
Rue Emile Feron 159

Demandeur / Aanvrager : Refoodgees Brussels
 N° dossier : PU2024-36 / 13/AFD/1934053

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale du bâtiment arrière : atelier ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à équipement d'intérêt collectif (restaurant) et placer une hotte ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, 1 réaction a été introduite portant sur l'apport positif d'un tel projet pour le quartier ;

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

Considérant que le restaurant projeté n'est pas un commerce, que son caractère participatif le définit comme équipement d'intérêt collectif et que cette demande est envisageable au vu à sa conformité à l'article 3.2. du PRAS permettant l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif en zone mixte ;

Considérant que le programme proposé s'accorde avec la situation du bien à proximité immédiate d'un pôle commercial (place Bethléem), que ce type d'activité est compatible avec la fonction de logement des zones d'habitation à proximité immédiate et que cela bénéficie, par conséquent, aux habitants et au quartier ;

Considérant que le projet prend place au sein d'un grand complexe d'ateliers regroupant plusieurs immeubles de la rue Emile Féron (du n°147 au n°159) et d'un immeuble de la rue de Mérode (n°198) et que seule une partie de l'espace intérieur est revue pour la création de différents locaux liés à l'activité projetée, que les aménagements sont qualitatifs, fonctionnels et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que le restaurant se compose de trois espaces (salle principale, cuisine et zone technique), que l'accès à ces espaces se fait par la porte cochère du n°153 de rue Emile Féron ;



Considérant que le plan fourni représente diverses activités au sein des autres espaces du complexe d'ateliers mais que ces activités ne concernent pas la présente demande ;

Considérant que la cuisine du restaurant nécessite le placement d'une hotte non domestique et de son conduit d'évacuation, que ces dispositifs sont acceptables en ce qu'ils sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur pour cette zone, que leur cheminement s'intègre harmonieusement à la façade du bâtiment arrière et que leur configuration n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances pour les propriétés voisines et l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un accès à la cour intérieure est possible depuis la grande salle du restaurant, que l'accès à la clientèle est susceptible d'y induire des nuisances sonores problématiques au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des dispositifs (perméabilisation de la cour, placement d'une citerne de récupération des eaux) permettant une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, celle-ci étant située en zone d'aléa élevé d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant dès lors qu'au vu des points précités l'aménagement du restaurant au sein du complexe répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- **Ne pas donner accès à la cour à la clientèle de l'équipement d'intérêt collectif ;**



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-251** : modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur / het wijzigen van het dak volume en het aanleggen van twee terrassen voor de bovenste woning

Rue du Métal 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thibault Gallet

N° dossier : PU2023-251 / 13/AFD/1926529

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATION :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 4 logements aux étages et rez-de-chaussée commercial / garage au rez-de-chaussée du bâtiment arrière avec logement aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur du bâtiment avant et plus précisément :

- Modifier le volume de la toiture ;
- Construire un balcon à l'arrière du 4^e étage en rehaussant le mur mitoyen ;
- Aménager une terrasse à l'arrière au dernier étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Le fait que la surélévation du bâtiment n'a pas été faite dans les règles de l'art et que la façade arrière manque d'unité de traitement ;
- La densification importante de la parcelle ;
- La chute de matériaux isolants et de solins lors des travaux réalisés et le fait que les travaux de toiture n'ont jamais été achevés ;
- Les défauts structurels du bâtiment.



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

Considérant que la création d'espaces extérieurs pour le logement est envisageable en ce que ces aménagements en améliorent l'habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au 4^e étage nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de droite dérogatoire à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette construction excède en profondeur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant toutefois que la rehausse est limitée en profondeur et s'implante plus haut que la toiture du bâtiment mitoyen concerné et n'est pas de nature à l'enclaver, que la dérogation est acceptable ;

Considérant également que la création de ce balcon au 4^e étage tend à rejoindre la logique de construction de l'immeuble d'un balcon par étage et uniformise l'expression de la façade arrière ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles induit une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ajoute une construction supplémentaire à cet immeuble déjà densément bâti et plus haut que les profils mitoyens, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes et que le logement dispose déjà d'un espace extérieur à l'étage inférieur ;

Considérant qu'une terrasse en creux dans le versant de la toiture pourrait être envisagée dès lors qu'elle ne surplomberait pas l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait lieu de veiller à ce que son implantation soit située à 1,90m des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une végétalisation de la toiture plate du dernier étage afin d'améliorer les qualités esthétiques et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant les photos fournies lors de l'enquête publique font état du fait que la façade arrière présente un niveau de dégradation important et peu d'harmonie visuelle, qu'il conviendrait de réaliser les travaux projetés dans les règles de l'art et de veiller à remettre en état les éléments dégradés ;

Considérant également que lesdites photos font apparaître que les sorties des chaudières se font en façade arrière, que cette situation porte atteinte à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Supprimer la terrasse aménagée au dernier étage (une terrasse en creux dans le versant de la toiture et à 1,90m des limites mitoyennes pourrait être envisagée) ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive de la toiture plate de l'annexe au dernier étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour la rehausse mitoyenne nécessaire au balcon du 4^e étage pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-205** : modifier la destination du logement et l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en commerce de nuit, le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de woning en het gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond tot nachtwinkel, van het volume en het uitvoeren van structurele werken

Avenue Jean Volders 68

Demandeur / Aanvrager : Lubana srl (Monsieur Sukhwinder Singh)

N° dossier : PU2023-205 / 13/AFD/1916423

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, 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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection des biens classés sis Eglise Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren)

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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le périmètre de protection d'un bien et d'un ensemble classés (église Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren) et en zone restreinte 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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du logement et l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en commerce de nuit, le volume et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- régulariser la couverture de la cour ;
- étendre le commerce de nuit à l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- agrandir une baie entre la pièce avant et la pièce arrière du rez-de-chaussée ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/04/2024 (favorable sous réserve de remplir 9 conditions) ;

Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un petit espace résiduel enclavé de longue date entre des constructions voisines, que sa couverture permet de l'utiliser comme réserve pour le commerce du rez-de-chaussée et qu'elle n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le commerce possède une entrée indépendante, que l'extension du commerce à la pièce arrière du rez-de-chaussée, sans liaison directe avec le reste du logement, permet de créer un espace commercial commode sans porter atteinte à la qualité du logement aux étages qui bénéficie d'un accès séparé ;

Considérant l'existence de fait d'un commerce de nuit depuis 2004, avant l'entrée en vigueur du Règlement relatif aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications adopté le 15/02/2007 ;

Considérant l'absence de commerces de ce type dans un rayon proche, que le changement d'utilisation ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'il y a lieu de régulariser le reste de l'immeuble par ailleurs – notamment, dans le cadre de l'exploitation du commerce de nuit, le placement d'une enseigne parallèle à la façade et d'une tente solaire dérogeant aux règlements régional et communal d'urbanisme ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir les dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux de pluie de la parcelle (citerne de récupération des eaux), celle-ci étant située en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

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

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-14** : réaliser une sculpture praticable en bois sur la pelouse de la terrasse centrale de la place Morichar / het uitvoeren van een houten beklimbare sculptuur op het grasveld van het centrale terras van het Louis moricharplein

Place Louis Morichar

Demandeur / Aanvrager : Entropie Production (Monsieur Pierre-Laurent BOUDET)
N° dossier : PU2024-14 / 13/AFD/1930586

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de parcs

- 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 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 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone de parcs 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 que la présente demande vise à réaliser une sculpture praticable en bois sur la pelouse de la terrasse centrale de la place Morichar et plus précisément :

- installer une sculpture figurant un squelette de mammoth à moitié enseveli et laissée en libre accès pour les usagers de la place Morichar (adultes, jeunes, enfants) qui pourront la toucher, s'asseoir dessus, la chevaucher etc.

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024 ;

Considérant la décision de la Commission de Concertation du 30/04/24 de reporter son avis dans l'attente de la fourniture d'une note technique détaillant la fixation, l'emprise et les matériaux de la zone d'implantation du projet ;

Vu les compléments graphiques (plan d'implantation de la cage thoracique, coupe du flanc droit et détail de scellement au sol de la sculpture) fournis par le demandeur en date du 13/05/2024 et les plans d'implantation fournis en date du 14/05/2024 ;

Considérant que le choix de la pelouse de la terrasse centrale de la Place Morichar, située dans un quartier regroupant plusieurs écoles fondamentales et maternelles mais manquant d'aménagements destinés aux enfants, est pertinent en ce que l'installation, comme sculpture ludique pour les enfants, œuvre visuelle marquante et espace d'arrêt voire de rassemblement au sein de la place et de la commune, permettra d'élargir l'usage de la Place au plus grand nombre ;

Considérant que l'image du squelette de mammoth est lisible et appropriable par toutes et tous au-delà des différences d'âge et des références culturelles, qu'elle invite au jeu comme à la réflexion et renforce ainsi positivement l'identité plurielle de la place Morichar ;



Considérant que l'installation a une emprise au sol d'environ 10m sur 2m50 et une hauteur de 1m65 (moins de 3m pour les défenses), qu'elle sera placée au centre de la terrasse centrale, ce qui contribue à mettre l'œuvre en valeur tout en respectant l'environnement urbain dans lequel elle s'insère ;

Considérant que la sculpture sera réalisée principalement à partir de chutes de bois issus de l'entretien du Bois de Chamesson en Bourgogne et de la Forêt de Soignes, que la forme définitive de la sculpture dépendra des formes de ce bois de récupération ;

Considérant que les chutes du Bois de Chamesson seront sculptées en atelier mais qu'il est prévu de sculpter les bois venant de la Forêt de Soignes à la tronçonneuse, sans détail et directement sur la Place Morichar ;

Considérant qu'il est prévu de sceller la sculpture au sol au moyen de lisses basses en acacia sur piquets en acacia d'un diamètre de 12 à 15cm et d'une profondeur de 120cm, que les éléments de la sculpture seront rendus solidaires par des vis et tirefonds métalliques tels que représentés dans le détail de principe fourni par le demandeur en date du 13/05/24 ;

Considérant que la coupe d'implantation fournie en date du 13/05/2024 montre une modification de la courbure des défenses par rapport aux images d'intégration fournies à l'appui de la demande, que la version initiale était plus représentative de l'image du mammoth ;

Considérant qu'une convention détaillant l'usage de la sculpture praticable et la gestion de sa dégradation devra être établie, permettant à la commune d'intervenir, voire de supprimer l'œuvre en cas de dégradation de celle-ci ;

Considérant qu'il est prévu d'installer et d'entretenir l'œuvre et ses abords en concertation avec le Services des Espaces verts de la commune ;

Considérant également que la structure ludique devra être agréée par un organisme spécialisé ;

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