St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU MARDI 27 AOÛT 2019
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMMISSIE VAN DINSDAG 27 AUGUSTUS 2019

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

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

Techniciens/Technici :
- Mme. Avakian,
- M. De Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- Mme. Compaore,
- M. Vandermeulen

Urban.brussels :

- Urbanisme / Stedenbouw : M. Jelli

- Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters

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 / goedkeuring van het procès-verbaal van de vorige zitting

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-93 : modifier les aménagements intérieurs du logement supérieur / het wijzigen van de binneninrichtingen van de bovenste woning
Place Louis Morichar 18 / Louis Moricharplein 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier DUPUIS et Madame Aude MERLIN
N° dossier : PU2019-93 / 13/XFD/1707603

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen: PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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 : un studio au rez-de-chaussée, un studio au 1er étage et un duplex de deux chambres aux 2ème étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-269) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 06/02/2018 ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement supérieur ;

Considérant que le permis précédent imposait le retour aux caractéristiques d'origine pour la façade avant et que la note explicative précise que les châssis seront remplacés en respectant strictement les caractéristiques d'origine (châssis actuels non conformes et dérogatoires au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville") ;

Considérant que la présente 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 ;

Vu toutefois l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/09/2017 (pas d'objection majeure) portant sur le permis d'urbanisme précédent (PU2017-269), que les prescriptions de cet avis devront être respectées ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements sont plus respectueux de la configuration d'origine (maintien de l'escalier), qu'ils sont rationnels et fonctionnels ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'évacuation de la chaudière, que celle-ci devra être conforme 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 :
- Respecter l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/09/2017 ;

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant ;

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2017-216 : créer deux mezzanines au rez-de-chaussée / het creeëren van twee mezzaninen op de gelijkvloers
Chaussée de Waterloo 225 / Waterlose Steenweg 225

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Krzysztof Skotnicki
N° dossier : PU2017-216 / 13/AFD/647650

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

Dérogations / afwijkingen :
Règlement régional d'urbanisme, titre II
- Article 4 (hauteur sous plafonds)

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:
Bien inscrit à l'inventaire (CoBAT art. 207)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 : bureau au rez-de-chaussée lié au logement du 1er étage, un appartement d'une chambre au 1er étage et un duplex de trois chambres aux étages supérieurs ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-164) visant à transformer un immeubles de logements et changer la destination du rez-de-chaussée commercial en bureau (changer la destination du rez-de-chaussée commercial en bureau, aménager 2 appartements aux étages dont les combles, couvrir partiellement la cour, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe, modifier la façade avant (châssis + balustrade + baie porte d'entrée), effectuer des travaux de structure (mezzanines)), que ce permis a été octroyé en date du 03/10/2007 ;

Considérant que la demande vise à créer deux mezzanines au rez-de-chaussée (régularisation) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/10/2018 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'une des conditions du permis d'urbanisme PU2006-164 était de supprimer les mezzanines au rez-de-chaussée (pièce avant et pièce centrale) ;

Considérant effectivement que le fonctionnaire délégué émettait les considérations suivantes :
- *Considérant également que la création de la mezzanine au rez-de-chaussée implique une proportion de la porte d'entrée des logements peu harmonieuse et peu intégrée par rapport à la façade (une partie de la mezzanine est en contact avec la façade) ;*
- *Considérant de plus que cette mezzanine engendre une hauteur de +/- 2,20 m sous celle-ci et de +/- 1,80 m au-dessus de celle-ci, sur la quasi-totalité de la superficie des deux pièces avant, rendant celles-ci peu exploitables (même pour un bureau) ;*

Considérant que bien que le projet prévoit une réduction de la mezzanine dans la pièce côté rue, ces considérations restent d'application ;

Considérant également que l'accès à ces mezzanines est peu aisé (dégagement au bas de l'escalier, échappée verticale), que ces aménagements ne sont pas ergonomiques ;

Considérant que la hauteur sous plafond du hall d'entrée des logements déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) ;

Considérant que la superficie de bureau du rez-de-chaussée doit être liée au logement du 1er étage (condition du permis précédent), ce qui ne semble pas être le cas ;

Considérant que bien que ne faisant pas l'objet de la demande, les châssis en façade à rue n'ont pas été remplacés, conformément au permis précédent ;

Considérant l'absence d'information relative au sous-sol ; que celui-ci offre manifestement un potentiel exploitable pour un aménagement plus respectueux des qualités spatiales des locaux ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-88 : modifier la façade et placer des enseignes / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van uithangborden
Avenue Louise 39 / Louizalaan 39

Demandeur / Aanvrager : Etam
N° dossier : PU2019-88 / 13/XFD/1707117

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

Dérogations / afwijkingen :

Art. 46A. Enseignes et publicités

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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, ainsi que le long d'une voirie régionale 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 lié au logement ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade et placer des enseignes et plus précisément :

- Peindre les menuiseries du rez-de-chaussée en noir mat ;
- Placer une enseigne perpendiculaire ;
- Placer des enseignes parallèles ;

Considérant que la demande ne vise que la façade avant, que le logement des étages doit être maintenu ;

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 d'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

Considérant que les enseignes dérogent à la réglementation en vigueur (article 46A pour les enseignes situées à moins de 1 m de la limite mitoyenne et les enseignes situées à moins de 3 m de hauteur) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de dispositifs sobres et de dimensions restreintes présentant une intégration satisfaisante ;

Considérant que la modification de la couleur des menuiseries ne soulève pas d'objection et s'accorde avec la teinte des châssis des étages ;

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

Les dérogations à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-38 : réaliser de travaux structurels intérieurs et modifier de la configuration du logement duplex comprenant le 3ième étage et les combles / het uitvoeren van structurele binnenwerken en het wijzigen van de inrichtingen van het duplex op de derde- en dakverdieping gelegen Avenue Paul Dejaer 3 / Paul Dejaerlaan 3

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Rachid Benkaddour
N° dossier : PU2019-38 / 13/AFD/1701579

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial

Dérogations / afwijkingen :

Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 9, avenue Paul Dejaer ;

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 : caves au sous-sol, deux commerces au rez-de-chaussée, un studio au 1er étage, un studio au deuxième étage et un duplex aux 3ème étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-48) visant à modifier l'utilisation du commerce (magasin vers pizzeria), modifier le nombre et la répartition des logements et couvrir la cour, que ce permis a été octroyé en date du 09/10/2014 ;

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 :
- Des volets ont été installés en façade avant au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée ;
- Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC qui ne respectent pas les caractéristiques d'origine de la façade ;
- 3 sorties de chaudière sortent directement en façade arrière ;
- Une mezzanine a été aménagée dans l'appartement du 1er étage ;
- Une enseigne perpendiculaire a été placée au-dessus de la porte d'entrée ;
- Une modification des cloisonnements a été réalisée au sous-sol, 2ème et 3ème étages ;

Vu l'arrêté d'inhabitabilité du 02/05/2017 pour le logement au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à réaliser de travaux structurels intérieurs et modifier la configuration du logement duplex comprenant le 3ième étage et les combles, et plus précisément :
- Régulariser la mezzanine dans le studio du 1er étage ;
- Supprimer une des deux chambres et la salle de douche sous toiture pour y aménager un bureau ;
- Maintenir les murs de la cage d'escalier au 3ème étage ;

Considérant l'absence d'information sur les autres non-conformités relevées, en particulier en ce qui concerne la façade avant, que celles-ci ne font pas l'objet de la présente demande et doivent être régularisées conformément au permis précédent ;

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 mezzanine du 1er étage présente une profondeur différente en plan et en coupe, que cette mezzanine est également différente que celle relevée lors de la visite de contrôle (emprise, escalier d'accès...) ;

Considérant que la hauteur sur la mezzanine est très faible (1,20 m), que celle-ci est prévue comme débarras ;

Considérant toutefois qu'il y a suffisamment d'espaces de rangement au sous-sol, que l'escalier d'accès à cette mezzanine occupe un espace important dans le séjour, au détriment de la superficie de ce dernier ;

Considérant que la suppression d'une des deux chambres sous toiture réduit la mixité de taille des logements et ne répond pas à la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielle et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que cette modification (suppression de la salle de douche et changement d'utilisation du local) n'entraîne pas de modification du nombre ou de la répartition des logements ;

Considérant que le maintien des murs de la cage d'escalier au 3ème étage fractionne l'espace séjour / cuisine et rend celui-ci moins praticable mais que les qualités d'habitabilité restent acceptables ;

Considérant que le bureau aménagé en lieu et place de la chambre et de la salle de douche déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), que néanmoins il s'agit d'une pièce accessoire au logement ;

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

- Supprimer la mezzanine au 1er étage

La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-4 : modifier l'utilisation d'un commerce vers un commerce de service et modifier les façades / het wijzigen van het gebruik van een handelspand naar een handelszaak gericht op dienstverlening en het wijzigen van de gevels
Place Louise 7 / Louizalaan 7

Demandeur / Aanvrager : ING BELGIUM (ROBERT)
N° dossier : PU2019-4 / 13/AFD/1698420

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Achter gesloten deuren geven de leden het volgend advies :

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013 en in een beperkt gebied voor het plaatsen van uithangborden en reclames van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een handelspand naar een handelszaak gericht op dienstverlening en het wijzigen van de gevels betreft;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 07/03/2019 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het wijzigen van het gebruik naar een handelszaak gericht op dienstverlening (uitbreiding van het bestaande bankagentschap) aanvaardbaar is (bestaande handelszaken gericht op dienstverlening langs de Gulden Vlies laan, geen breuk in de klantenzone);

Overwegende dat het wijzigen van de gevels een bevredigende integratie vertoont;

Overwegende niettemin dat de beglazingen conform met artikel 34 van de titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening moeten zijn (geen meer dan 50 % bedekking);

Overwegende dat de geldautomaten een dienst naar de bevolking bieden, dat deze automaten een van de winkelramen in de binnenhoek, achter het bestaande stadsmeubilair, afsluit (verkieslijke plaats);

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2018-208 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du relief du sol et de la façade / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het bodemreliëf en van de gevel
Rue de Lausanne 53 / Lausannestraat 53

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Eric GOETHALS et Madame Barbara DELACROIX
N° dossier : PU2018-208 / 13/AFD/697221

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dérogations / afwijkingen :
Règlement régional d'urbanisme, titre II
Art. 8 WC
Art. 10 éclairement naturel

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:
application de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble aux derniers plans d'archives : maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-187) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et aménager une terrasse au premier étage et un balcon au deuxième étage, que ce permis a été refusé en date du 09/06/2016 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du relief du sol et de la façade et plus précisément :
- Modifier le nombre et la répartition des logements : passer d'une unifamiliale à 3 logements (1 duplex de deux chambres au rez-de-chaussée / sous-sol, 1 studio au 1er étage et un duplex de deux chambres aux 2ème et 3ème étages) ;
- Modifier la façade avant par la modification des menuiseries ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie de fenêtre en sous-sol, agrandir la baie intérieure du +3 dans le séjour, rehausser le plafond de l'escalier latéral menant au sous-sol ;
- Créer une petite cour anglaise à l'arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/07/2018 faisant référence à un avis de 2015 (réf. : T.20150102/1/APM/ac) (remarques importantes concernant le sous-sol, les fenêtres de toit et l'aération du local compteurs, avis favorable sous conditions) ;

Considérant la note d'accompagnement et ses annexes jointes au projet tendant à démontrer l'existence de 5 logements au sein de l'immeuble depuis 1988 (acte notarié de 1988, rapport d'expertise de 1988, historique des compteurs, liste des habitants), que néanmoins certains de ces logements dérogeaient aux normes d'habitabilité en vigueur à l'époque et nécessitaient dès lors un permis d'urbanisme, que dès lors ces cinq logements ne peuvent être avalisés ;

Considérant toutefois que le projet vise à réduire le nombre d'unité décrites dans ces documents, que ces logements tendent à répondre globalement aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, hormis pour :

- L'éclairement de la chambre et du séjour au rez-de-chaussée (article 10), que cette dérogation est compensée par l'aménagement des 3 pièces en enfilade en espace traversant ;
- Les dimensions du WC au 2ème et 3ème étages (article 8), qu'un léger déplacement du cloisonnement permettrait de supprimer ;

Considérant que la création d'une petite cour anglaise à l'arrière permet le placement d'un châssis de plus grande dimension pour la pièce arrière au sous-sol et sa transformation en chambre, que toutefois l'enclavement reste très important (étage en surplomb, cour anglaise de faibles dimensions) et que l'agrandissement de la cour anglaise (décaissement) permettrait un éclairement plus qualitatif et la réelle viabilisation de la pièce arrière comme chambre ;

Considérant que des locaux communs pour les logements sont prévus, avec une amélioration de l'accès à ceux-ci ;

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

Considérant que le projet prévoit deux logements de deux chambres, répondant à la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant par contre que la modification des menuiseries dénature et appauvrit son expression, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine de celles-ci (châssis en bois mouluré, cintrages, partie pleine au bas des portes-fenêtres, doubles cadres dans les parties fixes, divisions, proportions..., voir façade des archives reprise dans les documents graphiques) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les évacuations des chaudières se feront en toiture, conformément à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les décors intérieurs seront maintenus mais que le dossier ne comporte aucune information à ce sujet ;

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

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

- Prévoir au minimum 1 WC conforme à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le logement des 2ème / 3ème étages ;
- Décaisser la cour anglaise de manière plus importante afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle pour la chambre au sous-sol ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la façade avant (châssis en bois mouluré, cintrages, partie pleine au bas des portes-fenêtres, doubles cadres dans les parties fixes, divisions, proportions..., voir façade des archives reprise dans les documents graphiques) ;
- Fournir un reportage photos sur les décors intérieurs.

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, reportage photo).

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2018-254 : transformer la façade avant / het wijzigen van de voorgevel
Rue de Bordeaux 15 / Bordeauxstraat 15

Demandeur / Aanvrager : Madame Karine VINCLAIR
N° dossier : PU2018-254 / 13/AFD/703375

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Zone de protection : Ecole communale n°6 sise rue de Bordeaux 14-16

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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

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

Considérant que la demande vise à transformer la façade avant et plus précisément :
- Régulariser le revêtement en briquette du parement (façade enduite au ciment avec joints tirés) ;
- Régulariser les châssis et la porte d'entrée en PVC (modification des divisions de la porte d'entrée et de sa teinte, modification des divisions du châssis du rez-de-chaussée, non-respect du cintrage pour les châssis des étages) ;
- Régulariser la simplification de la corniche ;

Considérant que la demande est dispensée de l'intervention d'un architecte en vertu de l'art. 23 de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 10/06/2004 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites émis en séance du 22/8/2019 ;

Considérant que le dossier d'archives de l'immeuble comporte un permis de 1966 pour la pose d'un enduit au ciment avec joints tirés et une rehausse de l'immeuble, que la rehausse n'a pas été mise en œuvre, que lors de la visite de contrôle les documents ont été annotés (façade barrée et parement précisé en enduit au plâtre peint) ;

Considérant également que les élévations du dossier d'archives présentent des baies non cintrées aux étages ;

Considérant que le parement en briquettes semble très ancien et dater de 1966, que ce parement présente en outre une intégration satisfaisante ;

Considérant que les châssis ne portent pas fortement atteinte à la typologie de l'immeuble et à l'aspect architectural de la façade (divisions globalement respectées, division tripartite du châssis du rez-de-chaussée peu dommageable, cintrage des baies très léger, ...) ;

Considérant que la demanderesse confirme en séance que la porte est en bois ; qu'elle diffère de la situation autorisée par le permis de 1966 mais qu'elle reste acceptable vu les modifications déjà avalisées par le passé ; que la teinte noir ne s'accorde pas avec le reste de la façade ;

Considérant également que la simplification de la corniche porte peu atteinte à l'expression de la façade, qu'il s'agissait à l'origine d'une corniche peu ouvragée ;

Considérant que la peinture du soubassement en pierre bleue ne convient à ce type de matériau ;

Considérant que le permis précédent autorisait la suppression du balcon et son remplacement par un garde-corps minimaliste ; que dans les faits le balcon et les consoles ont été réduits et le garde-corps d'origine a été conservé ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- Prévoir la teinte de la porte d'entrée dans la même teinte que les châssis ;
- Décaper le soubassement en pierre bleue

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2018-191 : changer la destination d'un atelier au rez-de-chaussée de l'immeuble pour aménager deux chambres liées au logement du rez-de-chaussée / het wijzigen van de bestemming van een werkplaats op de gelijkvloers van het gebouw om twee kamers in te richten en die kamers aan de woning van de gelijkvloers te verbinden
Rue de la Linière 8 / Vlasfabriekstraat 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michel Hallin et Madame Annie Adamczyk
N° dossier : PU2018-191 / 13/AFD/694816

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dérogations / afwijkingen :
Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Art. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement au rez-de-chaussée arrière avec atelier à l'avant lié au logement, deux studios au 1er étage et deux appartements d'une chambre au 2ème étage ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un atelier au rez-de-chaussée de l'immeuble pour aménager deux chambres liées au logement du rez-de-chaussée et plus précisément :
- Aménager des sanitaires et WC pour chacune des chambres ;
- Aménager deux mezzanines dans chacune des chambres ;
- Modifier le compartimentage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le projet réduit fortement la superficie du local vélos (communs), que vu le nombre de logements, la superficie de ce local devrait être maintenue ;

Considérant que la chambre à l'avant n'est accessible que par la chambre arrière ou par les communs, que cette disposition s'écarte du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre à l'avant est située quasiment de plain-pied avec la voirie, que cette situation est peu propice à son confort (nuisances intimité, éclairement, ...) ;

Considérant que la création de mezzanines engendre des dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteurs sous plafond inférieures à 2,20 m pour les espaces sanitaires et dégagements, hauteurs sous plafond sur les mezzanines de 1,77 m rendant celles-ci peu praticables et peu confortables) ;

Considérant l'absence de coupe dans les espaces sanitaires, ne permettant pas d'apprécier la réelle hauteur sous plafond de ceux-ci (2,18 m plancher de la mezzanine compris, que dès lors la hauteur semble être nettement inférieure au 2,20 m requis) ;

Considérant que l'aménagement de ces espaces sanitaires est également peu justifiables, qu'en cas d'extension du logement existant (logement unifamilial), les sanitaires peuvent être partagés (WC séparé existant donnant sur les dégagements du logement, salle de bain à usage familial, ...), que les gains de place qui en découleraient permettraient de meilleurs aménagements ;

Considérant que chaque chambre dispose d'un accès par les communs, que cet accès ne se justifie pas et que ces chambres ne peuvent être utilisées en tant qu'unité de logement indépendante ;

Considérant que la configuration des lieux et les espaces disponibles permettraient des aménagements répondant au bon aménagement des lieux (accès aux chambres, respect de la règlementation, ...) ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-84 : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade avant, construire une lucarne et faire des travaux structurels / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van de voorgevel, het bouwen van een dakkappel en het uitvoeren van structurele werken
Rue André Hennebicq 11 / André Hennebicqstraat 11

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ulrich Géradin
N° dossier : PU2019-84 / 13/AFD/1706977

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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 : 4 logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade avant, construire une lucarne et faire des travaux structurels et plus précisément :

- Créer une lucarne en versant avant de la toiture ;
- Régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (appartement d'une chambre) ;
- Régulariser la liaison du logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec aménagement d'une chambre, d'une salle de douche, d'un WC et d'un bureau ;
- Création d'un sas d'entrée pour le logement du rez-de-chaussée / sous-sol ;
- Régulariser la non-construction des WC suspendus en façade arrière ;
- Placer une nouvelle porte d'entrée en bois ;
- Placer des chaudières individuelles avec évacuation en façade arrière ;
- Réaménager les logements ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/06/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la lucarne en façade à rue ne s'intègre pas à la façade et au cadre urbain environnant (rupture de la ligne de corniche et de la cohérence du front bâti) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles densifie exagérément l'immeuble, qu'il s'agit du rajout d'un cinquième appartement d'une chambre, que l'aménagement de ce logement supplémentaire ne répond pas à la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre, d'une salle de douche, d'un WC et d'un bureau supprime les locaux de rangement pour les logements, qu'au vu de la densité de l'immeuble et la faible taille de ces logements ces locaux de rangement sont indispensables ;

Considérant que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement de pièces de vie, que l'éclairement naturel y est très faible et qu'il présente une faible hauteur sous-plafond, que la chambre côté rue est particulièrement inconfortable (donnant sur la voirie – nuisances diverses, ventilation naturelle hypothétique, nécessité d'occultation des baies – vis-à-vis et réduction de l'éclairement...) ;

Considérant que le placement d'un escalier d'accès au sous-sol depuis le rez-de-chaussée encombre les locaux ;

Considérant que le sas d'entrée pour le logement du rez-de-chaussée rend l'accès à ce logement et l'accès aux caves très étriqué (largeur de 69 cm) ;

Considérant que les logements présentent de nombreuses et systématiques dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 pour la superficie des chambres des étages ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la chambre et du bureau au sous-sol et de l'escalier d'accès (échappée verticale insuffisante) ;

- Article 10 pour l'éclairement de la chambre et du bureau au sous-sol (très importantes dérogations, aggravées par l'enclavement en façade arrière et la nécessité d'occultation à l'avant), des séjours du rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages, des chambres des 1er, 2ème et 3ème étages ;
- Articles 17 pour l'absence de locaux de rangement (vélos-poussettes) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les aménagements intérieurs des logements aux étages que existent depuis une vingtaine d'année ; qu'il y aurait lieu d'apporter une preuve de la réalisation des aménagements avant 2001, auquel cas les normes de superficie des locaux ne seraient pas d'application ;

Considérant que les aménagements au sein de l'immeuble n'améliorent pas la conformité des logements aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :
- Aménagement d'espaces sanitaires grevant les espaces de vie ;
- Suppression de l'enfilade des pièces qui permettait un éclairement traversant ;
- WC et sas d'entrée étriqués, ouverture des portes se chevauchant ;
- Escalier d'accès au grenier réduisant la superficie de séjour pour un espace très peu exploitable ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de cuisines et sanitaires au sein des logements contribuent à l'amélioration du confort et de l'habitabilité des logements ;

Considérant que la porte d'entrée présente une intégration peu satisfaisante et ne correspond pas à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les évacuations des chaudières dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses (sorties en façade arrière), que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins (situation de l'immeuble proche d'un angle, intérieur d'îlot fermé et dense, proximité du voisinage et des façades arrière des immeubles de la rue Fernand Bernier...) ;

Considérant accessoirement qu'une des fenêtres de toit en façade arrière génère de vues directes sur la parcelle voisine (non conforme au code civil) ;

Considérant la nécessité de ventilation du local des compteurs gaz, qu'aucune information n'est donnée à cet égard ;

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

Considérant néanmoins que moyennant la fourniture de preuves datables de l'aménagement des cuisines et sanitaires dans les logements existant et licites, ceux-ci pourraient être avalisés ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2018-59 : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel
Rue Jourdan 90 / Jourdanstraat 90

Demandeur / Aanvrager : Madame Christina AARTS en Mijnheer Hjalmar SIGURDSSON
N° dossier : PU2018-59 / 13/AFD/670562

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : GBP : typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 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 dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel betreft ;

Overwegende de beschrijving van de werken:
- Herstellen en verven van dakkapel, daklijst, ramen, raamkozijnen en rolluiken (kleur wit RAL 9016) ;
- Herstellen en verven van de voorgevel (kleur blauw-grijs RAL 7015) ;
- Reinigen van arduin delen ;
- Plaatsen van een bloembak op het voetpad ;
- Vervanging van de balkon borstweringen ;

Overwegende dat de herstellen en verven van dakkapel, daklijst, ramen, raamkozijnen, rolluiken (kleur wit RAL 9016), de reinigen van arduin delen, de herstellen van de gevels en de vervanging van de balkon borstweringen (oud model) welkom zijn, dat deze werken de gevel verfraaien ;

Overwegende dat de gekozen kleur voor de gevelbekleding (kleur blauw-grijs RAL 7015) te donker en niet in overeenstemming met de typologie en originele uitzicht van deze neoklassieke gevel is ;

Overwegende dat het kleurverschil tussen de gevelbekleding en de raamkozijnen ook niet in overeenstemming met de typologie en originele uitzicht van deze neoklassieke gevel ;

Overwegende dat de bloembak op het voetpad uit de rooilijn is, dat dit uitsprong niet in overeenstemming met de titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening is (artikel 10) en dat het een gevaar voor voorbijgangers oplevert (om nog meer reden voor personen met beperkte mobiliteit) ;

Overwegende de Gemeentereglement betreffende de privé vergroening in de openbare ruimte ;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:
- Een lichtere en uniform kleur voor de gevelbekleding voorzien (RAL 9001, 9003, 9010 of 9016) ;
- Geen vaste bloembak op het voetpad inrichten (alleen wat toegelaten is door het hierboven vermeld gemeentelijk reglement);

Point 12.

<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-212 : diviser la maison unifamiliale en plusieurs logements avec modification de la façade arrière, création de terrasses et d'une lucarne arrière / het delen van een eengezinshuis in meerdere woningen met wijziging van de achtergevel, creatie van terrassen en van een dakkappel

Rue de Suisse 25 / Zwitserlandstraat 25

<u>Demandeur / Aanvrager</u> : FIT INVEST - S.P.R.L. (Michaux)
N° dossier : PU2018-212 / 13/AFD/698448

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

Néant

<u>EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING</u>

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

<u>Dérogations / afwijkingen :</u>

Règlement régional d'urbanisme, Titre I
- Article 4 (profondeur)
- Article 6 (toiture – lucarne)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 3 (superficie)
- Article 4 (hauteur sous plafond)

<u>Soumis à l'avis de la commission de concertation pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor:</u>

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 - lucarnes)

application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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

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

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

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en plusieurs logements avec modification de la façade arrière, création de terrasses et d'une lucarne arrière et plus précisément :
- Construire une lucarne et une terrasse en creux en versant arrière de la toiture ;
- Créer une cour anglaise à l'arrière et une passerelle d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 1er étage et construire un balcon au 2ème étage arrière ;
- Effectuer des travaux structurels (façade arrière, escaliers...) ;
- Aménager un duplex de deux chambres au rez-de-chaussée / sous-sol, un appartement d'une chambre au 1er étage, un appartement de deux chambres au 2ème étage et un appartement de deux chambres sous toiture ;

Considérant que les plans font apparaître l'abattage de 2 arbres mais que la demande ne comprend pas cet abattage, qu'il ne fait pas l'objet de la demande et sera sollicité dans une demande ultérieure ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 ;

Considérant le retrait du dossier en séance de la commission de concertation du 29/03/2019 en raison de la prise d'acte du Gouvernement concernant la demande de classement, qu'en application de l'article 194 du CoBAT, l'instruction de la demande ne pouvait être poursuivie ;

Considérant le courrier de notification du 12/08/2019 de l'arrêté du Gouvernement du 9/07/2019 n'entamant pas la procédure de classement comme monument du bien, que l'instruction de la demande peut dès lors être poursuivie ;

Considérant qu'entretemps des plans modificatifs ont été fournis d'initiative en application de l'article 126/1 du CoBAT, que les modifications sont mineures et tendent à lever certaines objections émises sur le projet (maintien de la cage d'escalier d'origine au rez-de-chaussée, réaménagement intérieur au 2ème étage, modification des châssis du rez-de-chaussée vers un retour aux caractéristiques d'origine, suppression de dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme...) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/10/2018 (remarque importante concernant le local compteurs – ventilation et accès – point 6 et les fenêtres de toit côté rue – point 9) ;

Considérant que la création de la lucarne engendre une légère dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture – lucarne), que néanmoins l'impact de la lucarne est limité et qu'elle permet une meilleure habitabilité des espaces sous toiture ;

Considérant que la terrasse en creux dans la toiture ne génère pas de vues préjudiciable à l'intimité du voisinage (retraits prévus) et qu'elle améliore l'agrément du logement ;

Considérant que la cour anglaise, l'escalier et la passerelle à l'arrière dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), qu'elles ne génèrent pas d'impact sur les propriétés voisines (en deçà des murs mitoyens) et qu'elle permet de rendre les pièces arrière du sous-sol habitable ;

Considérant que la terrasse au 1er étage n'engendre pas de vues préjudiciables à l'intimité du voisinage (en creux entre l'annexe et le haut mitoyen) et qu'elle améliore l'agrément du logement ;

Considérant que la construction du balcon au 2ème étage s'accompagne d'une légère rehausse du mur mitoyen (dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme – profondeur), que l'impact de cette rehausse est limité ;

Considérant que les travaux structurels ne soulèvent pas d'objection, qu'ils permettent le maintien global des qualités patrimoniales de l'immeuble et d'améliorer l'habitabilité des locaux ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble présentant des qualités patrimoniales très intéressantes, qu'il y a lieu effectivement de maintenir tous les éléments de décor intérieur (plafonds moulurés, cheminées et manteaux de cheminées, lambris...) ;

Considérant que les logements présentent des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme :
- Article 3 pour la superficie de la chambre au 1er étage, que cette situation est compensée par les superficies générales du logement ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond du bureau à l'entresol rez-de-chaussée / 1er étage, qu'il s'agit d'une situation inhérente à la configuration des lieux et qu'i s'agit d'un bureau accessoire au logement ;

Considérant que le projet prévoit des locaux de rangement commun au sous-sol (caves privatives, local vélo – poussettes, compteurs, ..., accessibles depuis le hall d'entrée (escalier latéral d'origine) ;

Considérant que la représentation de la façade présente des anomalies (décalages des baies), que le demandeur confirme en séance qu'il s'agit d'un problème graphique, que la façade est inchangée, hormis le remplacement à l'identique des châssis ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- Maintenir l'ensemble des décors intérieurs de l'immeuble (plafonds moulurés, cheminée et manteau de cheminée, lambris, portes, ...) et fournir un reportage photographique détaillé à cet égard ;
- Fournir un plan de façade avant corrigé

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 (reportage photographique détaillé et plans corrigés).

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2018-161 : modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et de la façade, création d'une lucarne en façade avant et aménagement de balcons, d'une terrasse et d'un auvent pour vélos à l'arrière / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling met volume- en gevelwijziging, het creeren van een dakkappel aan de voorgevel en het inrichten van balkons, van een terras en van een luifel voor fietsen aan de achterkant
Rue Bosquet 34 / Bosquetstraat 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michel YOURASSOWSKY
N° dossier : PU2018-161 / 13/AFD/689586

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2019 au 24/06/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dérogations / afwijkingen :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I
- Article 4 (profondeur)
- Article 6 (toiture)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 3 (superficie)
- Article 4 (hauteur sous plafond)
- Article 10 (éclairement)

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en speciale regelen van openbaarmaking voor:
:

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale, avec bureau lié en partie arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et de la façade, création d'une lucarne en façade avant et aménagement de balcons, d'une terrasse et d'un auvent pour vélos à l'arrière et plus précisément :
- Diviser et transformer la maison unifamiliale avec bureau en 12 logements (4 studios, 6 appartements d'une chambre et 2 appartements de deux chambres) ;
- Démolir et reconstruire plus haut la toiture à l'arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Construire un ascenseur ;
- Construire des balcons et un escalier de secours ;
- Aménager des terrasses sur les toitures plates ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2019 au 24/06/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 4/03/2019 (pas d'objection majeure, remarques sur le cloisonnement de la cage d'escalier et sur la ventilation des compteurs à vérifier) ;

Considérant l'absence de photos intérieures et d'information concernant l'incidence des aménagements sur les décors de l'immeuble ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 9/07/2019 en attente d'une visite sur place ;

Considérant la visite sur place effectuée en date du 18/07/2019 (Commune – Urban DPC), que bien que seule une partie des logements existants a pu être visitée, cette visite a permis de constater la qualité des décors intérieurs et les qualités spatiales de certains locaux, ainsi que la faible qualité d'habitabilité de certains logements ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (date des éléments, normes en vigueur à l'époque, travaux structurels, ...) ;

Considérant également la liste des habitants jointe au dossier, que bien que concordante avec les éléments de preuves fournis datant de 1994, celle-ci ne permet pas non plus d'avaliser les aménagements ;

Considérant effectivement que bon nombre d'unités ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairement), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme (suppression de l'escalier arrière, extension des mezzanines, construction de planchers...) ;

Considérant que la construction d'un ascenseur en façade arrière permet d'améliorer le confort des logements, que la volumétrie est minime et conforme aux normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position en dehors du bâti existant permet de ne pas porter atteinte aux éventuels éléments de décors présents ;

Considérant que le placement de l'escalier de secours et des passerelles d'accès enclavent de manière importante l'intérieur d'îlot déjà réduit et contreviennent à la prescription 0.6 du PRAS relative aux intérieurs d'îlot, que ces dispositifs sont en outre porteur de vis-à-vis entre les logements nuisant à leur intimité et de vues prégnantes sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la nécessité de placement de cet escalier et passerelles d'accès est induite par l'aménagement de logements mono-orientés à l'arrière ;

Considérant que ces logements mono-orientés à l'arrière ne répondent pas au bon aménagement des lieux :
- Ils engendrent des difficultés d'évacuation en cas d'urgence ;
- Les déménagements sont rendus très difficiles ;
- Ils constituent une densité en intérieur d'îlot contraire au PRAS et à la quiétude de celui-ci ;

- Ils sont en outre majoritairement non conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que l'aménagement de 12 logements soulèvent dès lors des remarques et objections :
- Ils représentent une densité d'occupation beaucoup trop importante pour l'immeuble ;
- En situation existante, la chambre au rez-de-chaussée avant et la chambre avec mezzanine au 2ème étage central ne peuvent être considérée comme logement à part entière ;
- Le logement en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol avant présente d'importantes dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairement), que la pièce au sous-sol n'est pas habitable (éclairement nul) et que la situation en vis-à-vis direct avec la rue est peu confortable (seule vue et apport lumineux) ;
- Le logement situé au 1er étage arrière (ancien entresol) présente non seulement des dérogations de superficie (article 3) et d'éclairement (article 10, éclairement fortement déficient), mais également en hauteur sous plafond (article 4), que des normes étaient déjà en vigueur au moment de l'aménagement de ce logement (éclairement : 1975, hauteur sous plafond : 1906), que son aménagement en dérogation n'était pas dispensé de permis d'urbanisme et qu'en outre, ces pièces n'étaient pas des pièces de vies à l'origine (bureau) ;
- Les logements situés au 2ème étage arrière présentent des dérogations en éclairement (article 10) et hauteur sous plafond (article 4) que des normes étaient déjà en vigueur au moment de l'aménagement de ce logement (éclairement : 1975, hauteur sous plafond : 1906), que leur aménagement en dérogation n'était pas dispensé de permis d'urbanisme et qu'en outre, ces pièces n'étaient pas des pièces de vies à l'origine (bureau) et que l'emprise des mezzanines a été augmentée (modification structurelles soumises à permis d'urbanisme) ;
- L'ajout d'un logement supplémentaire au 5ème étage n'est pas envisageable, que compte tenu de la densité d'occupation de l'immeuble, il y a lieu d'améliorer la situation, et non l'aggraver (logement non existant en 1994) ;
- Seuls deux logements de deux chambres sont proposés contre 4 studios et 6 appartements d'une chambre ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture au 4ème étage à l'arrière et la surélévation du versant arrière au 5ème étage dénaturent la typologie de la toiture, qu'il s'agit d'une toiture symétrique et continue à celle de l'immeuble voisin, sa transformation constitue une perte importante en terme de typologie traditionnelle bruxelloise ;

Considérant en outre qu'elles génèrent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que la visite sur place a permis de constater la faible hauteur sous faîte ;

Considérant que sans cette rehausse l'aménagement d'un logement indépendant au 5ème étage n'est pas envisageable (espace trop étriqué) ;

Considérant que les logements aménagés au 4ème étage peuvent toutefois être avalisés (logements traversant, situation au 4ème étage et en partie sous toiture peu propice à l'aménagement de logement de grande taille, extension ponctuelle possible sous faîte), à condition toutefois de compenser ceux-ci par des logements de plus grande taille aux étages inférieurs et de réadapter le projet en fonction du maintien du volume de toiture ;

Considérant que le projet devrait tendre à l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements ;

Considérant en effet la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, qu'il y a lieu d'atteindre une relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que les balcons permettent aux logements de bénéficier d'un espace petit extérieur, qu'il y aura lieu de veiller à ce qu'ils n'occasionnent pas de vues préjudiciables au voisinage (retrait de 60cm pour les balcons jouxtant le mitoyen de gauche) ;

Considérant que les terrasses aménagées sur les toitures plates aux 4ème et 5ème étages dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que ces terrasses engendrent des vues prégnantes sur le voisinage ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés sans respect du cintrage, qu'il s'agit d'un appauvrissement de l'aspect architectural de la façade ;

Considérant le manque d'information sur les châssis des étages, que les photos semblent attester que les châssis anciens sont toujours en place aux étages, qu'ils sont représentés de manière simplifiée (sans double cadre notamment dans les parties fixes), que les élévations ne sont pas légendées ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations qu'il y a lieu de s'assurer que cette situation ne soit pas porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que l'aménagement de logements traversant aux étages permettrait de lever bon nombre d'objections relevées ci-dessus ;

Considérant que le système actuel de boîtes aux lettres dans le couloir d'entrée permet de préserver les qualités patrimoniales de la porte d'entrée ;

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 les pièces avant au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Revoir la répartition et les aménagements des logements de manière à améliorer leur conformité aux normes d'habitabilité et à réduire la densité des aménagements comme suit :
  - Prévoir un seul logement traversant de plusieurs chambres par étage aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
  - Supprimer / réduire l'emprise des mezzanines au 2ème étage (respect de l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;
  - Revoir les cloisonnements de manière à respecter les qualités spatiales d'origine et les décors intérieurs ;
- Supprimer l'escalier de secours et les passerelles d'accès en intérieur d'îlot ;
- Ne pas modifier le volume de la toiture ;
- Supprimer les terrasses aux 4ème et 5ème étages ;
- Limiter les vues par le placement d'un retrait de min 60cm depuis le mitoyen de gauche pour les balcons ;
- Maintenir les décors intérieurs au maximum et fournir un reportage photographique intérieur complet des éléments conservés et supprimés ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la façade à rue et légender les élévations ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières (en toiture du bâtiment principal) ;
- Ne pas modifier la porte d'entrée.

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

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

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Catherine AVAKIAN	Philippe JELLI
Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Citydev.brussels
Michèle KREUTZ	/	Jean-Luc PEETERS	/

Dans le cas où la Région ne se saisirait pas du dossier, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-76 : modifier le permis PUFD2016-13: modifier la façade et le volume, faire des travaux structurels et modifier certains aménagements intérieurs / het wijzigen van vergunning PUFD2016-13 : het wijzigen van de gevel en van het volume, het uitvoeren van structurele werken en het wijzigen van sommige binneninrichtingen
Chaussée de Charleroi 54

Demandeur / Aanvrager : COFYNA
N° dossier : PU2019-76 / 13/AFD/1705525

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2019 au 24/06/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

EXPOSE DU DOSSIER / UITEENZETTING

Situé / Gelegen : PRAS : zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

Dérogations / afwijkingen :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et enquête publique pour / Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en speciale regelen van openbaarmaking voor :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant / achter gesloten deuren geeft de overlegcommissie het volgende advies :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
Considérant également la situation du projet le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PUFD2016-13) portant sur la démolition et reconstruction du bâtiment avant en logements, la conservation et transformation du bâtiment arrière en logements et l'aménagement d'un parking en sous-sol, que ce permis a été notifié en date du 16/10/2017 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis PUFD2016-13: modifier la façade et le volume, faire des travaux structurels et modifier certains aménagements intérieurs et plus précisément :
- Modification de certains aménagements en sous-sols : emplacements de parking, compartimentage, escaliers, aménagement des locaux compteurs, déplacement ou agrandissement de gaines techniques, déplacement du bassin d'orage... ;
- Modification de l'aménagement de certains logements ;
- Modifications de la façade avant : matériaux, portail, porte de garage ;
- Placement de pare-vues le long du mitoyen ;
- Modification de terrasse ;
- Modification de certaines baies en intérieur d'îlot ;
- Rehausse des toitures pour les cabanons d'ascenseurs ;
- Modification des hauteurs de niveaux pour le bâtiment avant (avec dépassement du voisin de droite) ainsi que le bâtiment de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;
- Déplacement du groupe d'extraction d'air du parking en toiture ;
- Placement d'extraction de la chaufferie en toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un permis modificatif au sens de l'article 102/1 du Cobat (travaux de démolition en cours) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2019 au 24/06/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 9/07/2019 dans l'attente de la vérification de l'état des lieux et de la précision sur la nécessité de la rehausse du bâtiment arrière au niveau des cabanons d'ascenseurs ;

Considérant les compléments d'information transmis le 22/08/2019 (note concernant les démolitions et confirmation de la non nécessité des cabanons d'ascenseur) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/04/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les aménagements du sous-sol et des gaines techniques ne soulèvent pas d'objection majeure, qu'ils sont justifiés par des impositions techniques ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs des logements implique, pour certains, une dérogation à l'article 8 des normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de sas entre le wc et les pièces de vie), qu'il est possible d'ajouter une porte afin de supprimer cette dérogation ;

Considérant que les modifications de façade n'altèrent pas son aspect architectural ;

Considérant que la demande prévoit le placement de pare-vues le long du mitoyen de gauche côté rue, qu'ils apparaissent en élévation mais pas en coupe, que ces pare-vues permettent de limiter les vues depuis les terrasses ;

Considérant que la terrasse du 5ème étage avant est agrandie en porte-à-faux sur l'oriel, qu'elle constitue un promontoire et engendre des vues prégnantes sur les bâtiments d'en face et une visibilité depuis l'espace public, que son agrandissement n'est pas nécessaire au confort du logement (terrasses existantes à l'avant et à l'arrière) ;

Considérant que la modification des baies en intérieur d'îlot est due notamment au placement de faux-plafonds, que ceux-ci restent toutefois au-dessus de la hauteur sous plafond minimale au regard du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des excroissances supplémentaires sont prévues en toiture du bâtiment arrière pour les ascenseurs et que le groupe de ventilation du parking est déplacé en toiture du bâtiment avant, le tout en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'architecte confirme toutefois que les excroissances des cabanons d'ascenseur ne sont pas nécessaires (erreur de dessin, hauteur sous plafond permettent de les intégrer), que le groupe de ventilation est placé de manière peu préjudiciable au voisinage ;

Considérant que la modification des niveaux engendre une rehausse de l'immeuble de 29 cm pour le bâtiment avant et de 25 cm pour le bâtiment intermédiaire, avec rehausse de mitoyen et dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de toiture), que cette rehausse est limitée et que son impact sur le voisinage est minime ;

Considérant que les démolitions sont induites par la nécessité d'effectuer certains renforcements structurels (fondations notamment) et d'éliminer certains éléments menaçant ruine, que la majeure partie de ces démolitions avaient été accordées dans le permis d'urbanisme précédent et que la structure globale est conservée (façades internes du patio, colonnes en fonte...), que les éléments intéressant seront récupérés (colonnes en fonte) ;

Considérant qu'il est mentionné dans le cadre X du formulaire Annexe I une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour « la partie du bâtiment construite entre les axes G et H démolie et reconstruite plus profonde que le bâtiment n°60 sur les 4 premiers niveaux », que cette dérogation est induite par la nécessité de démolition/reconstruction de certaines parties de façade du patio et que la reconstruction de ces parties présente un gabarit identique au précédent permis d'urbanisme (pas d'impact supplémentaire) ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (sas à créer par le placement d'une seconde porte ente le wc et les pièces de vie) ;
- Supprimer l'agrandissement de la terrasse au 5ème étage ;
- Supprimer les cabanons d'ascenseur ;

ABSTENTION : Urban.brussels – Direction du patrimoine culturel

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Catherine AVAKIAN	Philippe JELLI

Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Citydev.brussels
Michèle KREUTZ	/	Jean-Luc PEETERS	/