



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 03 décembre 2019
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 03 december 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 Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet
- M. Kervyn

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters

**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 PU2019-143 : modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, agrandir la terrasse du 2ème étage, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) / wijziging van de voorgevel en van de binneninrichtingen, uitbreiding van het terras op de 2de verdieping, plaatsing van zichtschermen en sluiting van een opening in een gemene muur (wijziging van de SV2009-304, SV2014-132, SV2015-254) : Rue de Danemark 70</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Kovalam - S.P.R.L. (Ignacio)</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-249 : placer un escalier extérieur et un auvent en façade arrière, avec création d'une rehausse mitoyenne / Plaats een buitentrap en een luifel op de achtergevel met het creëren van een mandelige verhoog : Rue de Roumanie 47</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Louis De Robiano</p>
Point 4. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-278 : démolir le bâtiment arrière, rehausser et étendre en intérieur d'îlot le bâtiment avant, modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses / het slopen van een achtergebouw, het opheffen en het gebouwen van de hoofdgebouw in de binnenterrein van huizenblok, het wijzigen van het aantal en verdeling van woningen en terrassen creëren : Rue Jourdan 137</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Famille Verstraete-Boon 11/06/2019</p>
Point 5. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-176 : modifier le nombre de logements avec modification de volume arrière et création de terrasses et d'une annexe en fond de jardin / het wijzigen van het aantal van woningen met wijzigen van het achter volume en het inrichten van terrassen en bouwen van bijgebouw op het einde van de tuin : Rue Théodore Verhaegen 174</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Josselin MOINET</p>
Point 6. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-243 : changer la destination d'un commerce en logement, modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades / het veranderen van de bestemming van een handel tot in woning, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van woningen en het wijzigen van het volume en van de gevels : Chaussée de Forest 109</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Edouard Shahzad</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-213 : aménager un logement dans les combles avec modification du volume et aménagement d'une terrasse et réaliser des travaux structurels dans les logements du 1er et du 2ème étage / het inrichten van een woning op de dakverdieping met het wijzigen van het volume en het inrichten van een terras en het uitvoeren van structureel werken in de woningen op de 1ste en de 2de verdieping : Rue Saint-Bernard 153</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien LABOUVERIE</p>
Point 8. 13:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-283 : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade, le volume et aménager des balcons, terrasses et escaliers en intérieur d'îlot / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van woningen, het wijzigen van de gevel, van het volume en het inrichten van balkoenen, terrassen en trappen in binnenterein : Rue Saint-Bernard 72</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Christine CLOSON</p>



Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-135 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3ème et du 4ème étage avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / : Avenue du Parc 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Chloé BESTEL</p>
Point 10. 14:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-301 : changer la destination de la salle d'exposition et dépôt au rez-de-chaussée en logement, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et aménager une terrasse / : Rue Bosquet 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AXC PROPERTIES - S.P.R.L.</p>
Point 11. 14:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-209 : modifier les aménagements intérieurs de l'habitation en sous-sol avec travaux structurels et modification du volume / wijzigen van de binneninrichtingen van de onderste wooneenheid met structurele werken en wijzigen van het volume : Avenue du Parc 85</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Stephanie Berger</p>
Point 12. 15:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-94 : / plaatsen van een industriële dampkap : Avenue Paul Dejaer 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Brazileira - S.P.R.L.</p>
Point 13. 15:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-251 : étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol / : Rue Saint-Bernard 123</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Corentin Rosé-Mullier</p>
Point 14. 15:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-121 : modifier le nombre et la répartition des logements et aménager une terrasse / : Rue de l'Amazone 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gaetan Godfroid</p>
Point 15. 16:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-222 : modifier l'aspect d'une construction par la réalisation d'une fresque peinte sur un mur pignon / : Rue Coenraets 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SmartSol - S.N.C. (CONAN Gaëlle)</p>
Point 16. 16:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-123 : aménager une terrasse, rehausser un mitoyen, créer une cour anglaise et réaliser des travaux structurels / het opzetten van een terras, het opheffen van een scheidingswand, het uitgraven voor een koer en het maken van structurele werken : Rue Defacqz 105</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Fanny et Cyril Pezeril – Dewaleyne</p>
Point 17. 17:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-227 : modifier le nombre et la répartition des logements, couvrir une cour ouverte et modifier l'aspect de la façade / het wijziging van het aantal en de indeling van de woningen, het dekking van een koer en het wijziging van de voorgevel : Rue Berckmans 41</p>



	<p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane MAIL - FOUILLEUL 12/03/2019</p>
Point 18. 17:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-204 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling met structurele werken, volume- en gevelwijziging, het plaatsen van dakvensters en het inrichten van een terras : Chaussée de Charleroi 216</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SCARAB Properties - S.P.R.L. 05/11/2019</p>
Point 19. 17:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-154 : transformer les combles en logement et modifier le versant arrière de la toiture / : Rue du Métal 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Chloé Delcommune 05/11/2019</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.	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-143 : modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, agrandir la terrasse du 2ème étage, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) / wijziging van de voorgevel en van de binneninrichtingen, uitbreiding van het terras op de 2de verdieping, plaatsing van zichtschermen en sluiting van een opening in een gemene muur (wijziging van de SV2009-304, SV2014-132, SV2015-254) Rue de Danmark 70</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Kovalam - S.P.R.L. (Ignacio) N° dossier : PU2019-143 / 13/AFD/1712396</p> <p>Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2019 au 11/11/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :</p> <p>0 lettre(s)</p> <p>EXPOSE DU DOSSIER</p> <p>Situé : PRAS : zone mixte PPAS : RCU : Zone de protection :</p> <p>Dérogations :</p> <p>Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)</p> <p>application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p> <p>Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;</p> <p>Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;</p> <p>Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PU2009-304 : Changer la destination d'un immeuble industriel en bureaux, centre psy et logements avec modification de volume et de façade ; - PU2011-41 : Modifier la façade au rez-de-chaussée ; - PU2014-132 : Modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade avant, modifier le volume et aménager des terrasses en intérieur d'îlot ; - PU2015-254 : Agrandir le parking en sous-sol en modifiant le volume (modifier le PU2014-132) ; - PU2017-78 : Changer la destination de bureaux situés en intérieur d'îlot en équipement d'intérêt collectif avec travaux structurels et régulariser la construction d'un mur mitoyen (modifier le PU2015-254) ; <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 descentes d'eau de pluie ont été placées en façade avant et se déversent directement sur le trottoir, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I art.16) et à l'article 42 du règlement sur les trottoirs ; - Les châssis en façade avant ne respectent pas les caractéristiques de châssis octroyés par le permis d'urbanisme (divisions, proportions, cintrages, épaisseurs, grilles de ventilation visibles depuis l'espace public, ...); - Les bardages, aux 2ème et 3ème étages du bâtiment avant, ne correspondent pas aux bardages octroyés par le permis d'urbanisme ;



- Les coupoles dans le bâtiment arrière ont été modifiées et/ou supprimées ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, agrandir la terrasse du 2^{ème} étage, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) et plus précisément :

- Modifier la façade avant :
 - o Supprimer certains soupiraux ;
 - o Placer 3 descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Modifier les châssis (non respect du cintrage et des épaisseurs, grilles de ventilation) ;
 - o Modifier les divisions et l'aspect du « bow-window » en panneaux de fibre de bois comprimé Trespa (teinte de gris nuancé) ;
 - o Modifier la corniche prévue entre le R+1 et le R+2 : habillage en fibrociment Eternit (teinte grise) ;
 - o Modifier le bardage R+2+3 : en bois recomposé (aspect bois) ;
 - o Modifier le bardage au dernier étage : Ne pas placer les treilles végétales (uniquement un bardage métallique) ;
 - o Placer un « cache-vue vitrage opalin » au niveau du mitoyen avec le 70b rue de Danemark ;
- Régulariser les aménagements intérieurs de certains logements et la répartition des logements dans les immeubles ;
- Agrandir la terrasse de l'appartement (lot9) du R+2 jusqu'au mitoyen et placer un « cache-vue en verre opalin » ;
- Réduire la hauteur de l'acrotère séparant le bâtiment arrière et latéral ;
- Fermer la baie au mitoyen 68 rue de Danemark avec des briques en verre (vue → jour) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Sous-sol : parking
- Bâtiment arrière : bureau et cabinet de logopédie ;
- Bâtiment latéral : 1 logement
- Bâtiment avant : 3 logements au rez-de-chaussée, 5 logements au 1^{er} étage, 5 logements aux 2^{ème} / 3^{ème} étages et 2 logements au 4^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2019 au 11/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les modifications de façade (châssis, grilles, DEP, soupiraux...) dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant que les plans du dernier permis mentionnent exclusivement un bardage bois pour la rehausse, qu'aucun matériau composite n'est explicitement mentionné ;

Considérant que concernant les châssis, la modification des proportions de l'imposte, l'absence de petits bois et de cintrage, la présence de grilles de ventilation altèrent la composition et ne peuvent être rectifiées de manière satisfaisantes par des rapplications ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale n'améliorent pas la composition de la façade, que seule une descente d'eau est prévue dans le permis précédent ;

Considérant que l'appréciation de la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs n'engendre pas de dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse du lot 9 déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et est accompagnée du placement d'un pare-vues rehaussant le mur mitoyen (également en dérogation à cet article) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le placement d'un pare-vue en lieu et place d'un mur émane d'une demande initiale du propriétaire voisin pour une plus grande luminosité ;

Considérant cependant que le placement de ce pare-vue génère une profondeur de construction excessive, qu'il ne s'agit en outre pas d'un dispositif urbanistique pérenne ;

Considérant que le retrait prévu dans le permis précédent ne nécessite pas le placement d'un pare-vue et répond à la demande de luminosité du voisin ;



Considérant que la réduction du mur acrotère réduit favorablement l'impact des volumes en intérieur d'îlot et que la fermeture de la baie ne soulève pas de remarque (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:

- Respecter la façade telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme PU2015-254 (châssis, matériaux, ...);
- Ne pas agrandir la terrasse au 2^{ème} étage ni placer de pare-vues ;

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 médicale urgente + plans cachetés).

Les dérogations àsont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-249 tendant à placer un escalier extérieur et un auvent en façade arrière, avec création d'une rehausse mitoyenne sise Rue de Roumanie 47 introduite par Monsieur Louis De Robiano

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 : 3 logements : un appartement de deux chambres en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol, un appartement d'une chambre au 1^{er} étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2^{ème} et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction dressé le 28/09/2005 pour la construction d'une véranda en maçonnerie et la modification du volume d'annexes ;

Considérant que ces infractions ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation (PU2005-186) portant sur la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements avec changement d'affectation des combles, que ce permis a été notifié en date du 27/12/2006 ;

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 : aménagements non conformes aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, travaux structurels, aménagement de terrasses et absence de porte palière ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme (PU2016-218) visant à régulariser ces non conformités (modifier la répartition et l'aménagement des logements et aménager une terrasse au rez-de-chaussée avec rehausse de mitoyen et abattre un arbre), a été accordé sous conditions le 01/02/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à placer un escalier extérieur et un auvent en façade arrière, avec création d'une rehausse mitoyenne ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/06/2019 (pas d'observation) ;

Considérant que l'escalier et la rehausse de mitoyen le long de celui-ci dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) ;

Considérant cependant qu'un accès au jardin depuis les pièces de jour améliore le confort du logement

Considérant que la rehausse est minime et n'est pas de nature à préjudicier le voisin ;

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

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



Point 4.

Demande de permis d'urbanisme PU2018-278 tendant à démolir le bâtiment arrière, rehausser et étendre en intérieur d'îlot le bâtiment avant, modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses sise Rue Jourdan 137 introduite par Famille Verstraete-Boon ,

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 (RCB) de 1906

Zone de protection :

DEROGATIONS :

- Règlement régional d'urbanisme titre I Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne**
- Règlement régional d'urbanisme titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne**
- Règlement régional d'urbanisme titre II Art. 6 porte d'entrée**
- Règlement régional d'urbanisme titre II Art. 10 éclairage naturel**

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

- 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- 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)

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 :

- Bâtiment avant : commerce au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage, un logement au 2^{ème} étage, mansardes et grenier au niveau des combles ;
- Bâtiment arrière : atelier et remise ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 11/06/2018 avec ordre verbal d'arrêt des travaux pour la modification du nombre et de la répartition des logements, la réalisation de travaux structurels, impliquant la solution de problèmes de stabilité, soumis à permis d'urbanisme, par le remplacement de la structure des toitures du bâtiment avant et du bâtiment arrière, la création d'une mezzanine au 3^{ème} étage du bâtiment avant, le remplacement du plancher dans le bâtiment arrière et la création d'une trémie dans le bâtiment arrière, et le changement de destination des mansardes et grenier du bâtiment avant et de la totalité du bâtiment arrière en logements ;



Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 11/06/2019 portant sur la version initiale du projet libellé comme suit :

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, avec création de terrasses et modification de volume et de façade et plus précisément :
Couvrir totalement la cour au rez-de-chaussée et partiellement aux étages (entresol, 1e et 2e étages) ;
Rehausser les bâtiments avant et arrière ;
Réduire une partie du volume du bâtiment arrière (recul de la façade avant aux entresol, 1er et 2ème étages) ;
Aménager une terrasse au niveau de l'entresol ;
Aménager un commerce au rez-de-chaussée (bâtiment avant et arrière) et sur une partie du sous-sol ;
Etendre le logement du 1er étage à l'entresol et 1er étage du bâtiment arrière ;
Etendre le logement du 2ème étage au 2ème étage du bâtiment arrière ;
Aménager un logement au 3ème étage et rehausser le bâtiment avant ;
Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2019 au 20/05/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/01/2019 (pas d'objection majeure) ;
Considérant que les modifications de volume dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), contreviennent à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlot et ne rencontrent pas la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant en effet qu'il s'agit d'une parcelle déjà densément construite, qu'il n'y a pas lieu d'aggraver la situation et qu'en cas de changement de destination, il y a lieu de désenclaver davantage les lieux ;
Considérant que les aménagements tendent à gérer partiellement les vis-à-vis entre bâtiment avant et arrière (logements traversant), mais que la proximité reste problématique, notamment entre étages (5.53m entre façades) et vis-à-vis de l'immeuble voisin ;
Considérant que le programme projeté est très dense également (4 unités) ;
Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :
Article 3 pour la superficie du séjour / cuisine du logement du 3ème étage du bâtiment avant ;
Article 4 pour la hauteur sous plafond du 2ème étage du bâtiment arrière ;
Article 10 pour la chambre de l'entresol dans le volume de liaison, le séjour du 2ème étage et le séjour du 3ème étage ;

Considérant que vu les interventions envisagées sur le bâtiment arrière (recul de la façade, nouveaux planchers et modification des pentes de toiture), il s'agit d'une démolition reconstruction en intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade avant est modifiée, mais que le dessin n'est pas correctement légendé, qu'il apparaît toutefois que :

- Le garde-corps du balcon au 1er étage est remplacé ;*
- Une descente d'eaux pluviales est placée ;*
- Les châssis sont remplacés (absence de double cadre) ;*

Considérant toutefois que la remise en état de la porte cochère est bienvenue et que le demandeur confirme en séance la remise en état du parement et le matériau des châssis (bois) ;
Considérant accessoirement les erreurs de dessin (profondeur et profil voisin notamment) ;

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 introduit un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire en dates du 29/07/2019, 31/07/2019, 23/09/2019 et 11/10/2019 ;

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment arrière, rehausser et étendre en intérieur d'îlot le bâtiment avant, modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses et plus précisément :

- Rehausser le bâtiment à front de rue d'un étage ;
- Étendre le volume à l'arrière du rez-de-chaussée au 3ème étage ;
- Aménager une terrasse en façade arrière à l'entresol rez-de-chaussée / 1er étage et une terrasse au 3ème étage ;
- Maintenir le commerce au rez-de-chaussée et aménager 3 appartement de deux chambres aux étages ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances et dégâts que pourraient engendrer le chantier, qu'en séance, les réclamants se montrent rassurés par les explications données par l'architecte ;

Considérant que les nuisances de chantier sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande, que toutefois le chantier devra être exécuté dans les règles de l'art ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/08/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que son impact volumétrique sur le voisinage est limité ;

Considérant toutefois que l'expression de cette rehausse porte atteinte à la typologie de la façade et présente une intégration peu satisfaisante (suppression de la corniche existante, proportion des baies et rapport plein / vides, mimétisme posant question quant à sa réussite...);

Considérant que le maintien de la façade et de son couronnement en y prévoyant une rehausse de type toiture mansardée (toiture en brisis) permettrait une meilleure intégration, en veillant toutefois à la proportion du brisis et de ses percements ;

Considérant que la démolition du bâtiment arrière et l'extension du bâtiment avant permettent de lever un certain nombre d'objections émises précédemment (vis-à-vis et promiscuité des logements, densité des aménagements, relative amélioration de l'intérieur d'îlot...);

Considérant que l'extension de volume à l'arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que néanmoins cette extension est implantée de manière à en limiter l'impact (accolée au vaste mitoyen voisin en fond de parcelle et sans dépasser les limites des immeubles voisins pour la première travée) et à permettre un certain désenclavement de l'intérieur d'îlot (dégagement d'une surface de pleine terre, abaissement des murs mitoyens) ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la toiture de cette nouvelle extension, que cette végétalisation participe à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et de la gestion des eaux pluviales (tampon) ;

Considérant que la terrasse à l'entresol ne génère pas de vues préjudiciables aux propriétés voisine (enclavée entre l'annexe et le mitoyen voisin) et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la terrasse au 3^{ème} étage est implantée le long du haut mitoyen de droit et présente un retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche (2,30 m), que les vues depuis celle-ci sont également limitées ;

Considérant que la porte d'entrée du logement 3 déroge légèrement à l'article 6 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (porte d'entrée), que cette situation est inhérente à la configuration de la cage d'escalier ;

Considérant que les séjours des logements 2 et 3 dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que cette situation est inhérente à la configuration des baies en façade à rue et est compensée par les superficies de ces séjours ;

Considérant que les hauteurs sous plafond des entresols à l'arrière sont de 2,50 m, qu'il s'agit de la hauteur sous plafond minimale (normes du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et qu'il y aura lieu de veiller à obtenir au minimum cette hauteur ;

Considérant que le programme rencontre 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 le commerce au rez-de-chaussée dispose du jardin, que celui-ci ne pourra toutefois être exploité à des fins commerciales (préservation de la tranquillité en intérieur d'îlot) ;

Considérant que des locaux de rangement communs et privatifs sont prévus en suffisance (caves au sous-sol, local poubelles, local vélos poussettes au droit de l'entrée cochère...);

Considérant qu'en ce qui concerne la façade à rue, il y a lieu de prévoir un nettoyage des enduits et des pierres bleues (pas de mise en peinture) de manière à valoriser ses caractéristiques d'origine ;

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:

- Maintenir la façade existante et son couronnement et prévoir une rehausse de type toiture mansardée en veillant aux proportions du brisis de toiture et de ses percements, et réalisée avec des matériaux traditionnels (zinc par exemple) ;
- Prévoir un nettoyage des enduits et pierres bleues en façade à rue ;
- Ne pas exploiter la zone de cour et jardin à des fins commerciales (agrément visuel uniquement) ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-176** : modifier le nombre de logements avec modification de volume arrière et création de terrasses et d'une annexe en fond de jardin / het wijzigen van het aantal van woningen met wijzigen van het achter volume en het inrichten van terrassen en bouwen van bijgebouw op het einde van de tuin

Rue Théodore Verhaegen 174

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Josselin MOINET

N° dossier : PU2019-176 / 13/AFD/1716249

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Art. 3 §1 et 2 superficie minimale

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 8 WC

Art. 10 éclairement naturel

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

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

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)

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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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 le nombre de logements avec modification de volume arrière et création de terrasses et d'une annexe en fond de jardin et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements : un appartement en duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage de 3 chambres et un appartement en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de 2 chambres ;
- Construire des annexes en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Aménager des terrasses au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage ;
- Créer une annexe en fond de jardin ;
- Réaliser des travaux structurels ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'annexe en fond de parcelle déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), mais qu'il s'agit d'une construction s'apparentant à un abri de jardin (dimensions légèrement supérieures à 9m²) ;

Considérant que les extensions de volume en façade arrière sont conformes aux normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'une légère rehausse de mitoyen côté gauche est prévue, mais qu'elle est minime, que les immeubles voisins sont tous deux de gabarit supérieurs ;

Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 et 10 pour l'éclairage et la superficie de la chambre au 1^{er} étage avant ;
- Article 8 pour les dimensions du wc du 3^{ème} étage ;
- Article 10 pour l'éclairage de la chambre arrière au 3^{ème} étage ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et compensées par les qualités générales des logements ;

Considérant que le projet rencontre 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 (un logement de deux chambres et un logement de 3 chambres) ;

Considérant toutefois que les cloisonnements et démolition de cheminées portent atteinte aux décors intérieurs, qu'il y a lieu de maintenir ceux-ci au maximum ;

Considérant les compléments fournis en date du 3/12/2019 précisant les éléments maintenus (cheminées des pièces avant) et le déplacement d'un des manteaux de cheminée de ces dernières (du 1^{er} étage au 3^{ème} étage) ;

Considérant toutefois que ces compléments n'apportent aucune précision sur les cheminées des secondes pièces, ni sur la présence de plafonds moulurés ;

Considérant que la terrasse du 2^{ème} étage permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur, qu'elle est enclavée entre des murs mitoyen plus élevés, que son impact sur le voisinage est limité ;

Considérant que le dessin de la façade avant ne semble pas correct (châssis et porte non contrée, proportions de la porte d'entrée), que leur modification dénature l'aspect architectural de l'immeuble, qu'il y a lieu de prévoir des châssis et porte contrés et de revoir le dessin de la porte d'entrée plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant que des locaux de rangement et vélos / poussettes sont prévus pour tous les logements, ainsi qu'un accès commun aux compteurs ;

Considérant accessoirement que les évacuations de chaudières se font en toiture du bâtiment principal, conformément 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:

- Fournir un reportage photo complet figurant la présence (ou non) des décors de l'immeubles (secondes pièces, plafonds,);
- Le cas échéant, revoir le cloisonnement afin de maintenir ces derniers (déplacement de la zone « entrée » et wc) et fournir les précisions des éléments maintenus dans les documents graphiques ;
- Prévoir des châssis et porte contrés et revoir le dessin de la porte d'entrée plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

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 et reportage photo).

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-243 tendant à changer la destination d'un commerce en logement, modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades sise Chaussée de Forest 109 introduite par Monsieur Edouard Shahzad

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne

-Art. 6 : Lucarne

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 3 §1 et 2 : superficie minimale

Art. : 10 éclairage naturel

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 9/07/2018 pour la modification du nombre et de la répartition des logements avec la réalisation de travaux structurels, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et la modification de l'aspect architectural des façades avant d'un bien inscrit à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser ces infractions : changer la destination d'un commerce en logement, modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades et plus précisément :

- Aménager 4 logements dans l'immeuble : un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au 1^{er} étage, un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage et un appartement d'une chambre dans les combles ;
- Modifier les niveaux de plancher au dernier étage,
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Modifier les façades : portes et châssis et teinte (bâtiment traversant, façade chaussée de Forest et rue Théodore Verhaegen) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/10/2018 (pas d'objection majeure, ventilation du local des compteurs à vérifier) ;

Considérant que le projet densifie exagérément l'occupation des lieux ;

Considérant les très faibles qualités du logement du rez-de-chaussée (de plain-pied avec la chaussée de Forest et la rue Théodore Verhaegen, les seules vues donnant sur l'espace public (occultation des baies nuisant à l'habitabilité des locaux) ;

Considérant que le projet s'écarte de 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 (4 logements d'une chambre : absence de mixité et d'accueil de familles) ;

Considérant que les logements présentent de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 pour la superficie de la chambre et de la cuisine au rez-de-chaussée ;
- Article 10 pour l'éclairage de la chambre au 1^{er} étage ;
- Article 10 pour l'éclairage du séjour et de la chambre et 3 pour la superficie de la cuisine au 2^{ème} étage ;
- Article 3 pour la superficie de la cuisine et de la chambre et 10 pour l'éclairage du séjour au 3^{ème} étage ;

Considérant que les modifications des façades dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural des façades ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (largeur), qu'elle ne s'intègre pas à la typologie de la façade et ne permet pas d'aménager un logement conforme à ce niveau ;

Considérant également que les travaux structurels effectués à cet étage (cuisine en mezzanine) sont peu fonctionnels et réduisent la hauteur de l'échappée dans l'escalier d'accès au logement (1.90m) ;

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-213 tendant à aménager un logement dans les combles avec modification du volume et aménagement d'une terrasse et réaliser des travaux structurels dans les logements du 1er et du 2ème étage sise Rue Saint-Bernard 153 introduite par Monsieur Julien LABOUVERIE

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 : RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 3 §1 et 2 : superficie minimale

Art. : 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

Art. : 10 éclairage naturel

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

Article 15. : Généralités

Article 19. : Fenêtres et portes fenêtres

Article 22. : Lucarnes et fenêtres de toiture

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62. : Souches de cheminées et cheminées d'annexes

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

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

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)

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

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

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements : un appartement d'une chambre en duplex au rez-de-chaussée et une partie du sous-sol, un appartement d'une chambre au 1^{er} étage et un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-91) portant sur la transformation d'un logement rez-de-chaussée en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol., que ce permis a été notifié en date du 04/12/2009 ;

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, et que d'autres travaux ont été effectués dans l'immeuble sans autorisation :

- Modification la hauteur sous plafond au rez-de-chaussée ;
- Réalisation de travaux structurels aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Aménagement d'un logement supplémentaire au 3^{ème} étage ;
- Aménagement d'une terrasse ;
- Construction d'une lucarne ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser partiellement ces modifications (aménager un logement dans les combles avec modification du volume et aménagement d'une terrasse et réaliser des travaux structurels dans les logements du 1er et du 2ème étage) et à modifier la façade avant ;



Considérant que la demande ne porte pas sur le rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/10/2018 (pas d'objection majeure, évacuation du logement sous toiture et ventilation du local des compteurs de gaz) ;

Considérant que l'aménagement d'un studio supplémentaire densifie exagérément l'immeuble ;

Considérant que le projet s'écarte de 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 que les châssis en façade avant dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (modification des matériaux (PVC) pour les châssis du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage, modification des divisions, proportions et épaisseurs de profilés pour l'ensemble), que ces modifications appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant que les fenêtres de toit en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (non alignées aux baies es étages inférieurs) ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et génère des vues préjudiciables au voisinage (situation en promontoire, plantes « occultantes » insuffisantes et non pérennes) ;

Considérant que la lucarne permet d'améliorer l'habitabilité du niveau du 3^{ème} étage (hauteur sous plafond et dégagement visuel), que son impact sur le voisinage est limité (en recul des mitoyens), et qu'elle est conforme aux normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les travaux structurels (ouvertures de baies dans les murs porteurs) ne soulèvent pas d'objection et permettent l'ouverture des espaces mais qu'ils sont accessoires par rapport aux autres objets de la demande ;

Considérant toutefois que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 pour la superficie de la chambre du 1^{er} étage ;
- Article 10 pour le séjour du 1^{er} étage et la chambre du 2^{ème} étage ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la salle de bains du 3^{ème} étage ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière du 1^{er} étage déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-283 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade, le volume et aménager des balcons, terrasses et escaliers en intérieur d'îlot sise Rue Saint-Bernard 72 introduite par , Madame Marie-Christine CLOSON

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

10 lettres et une 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 3 §1 et 2 : superficie minimale

Art. 4 : hauteur sous plafond (locaux habitables et non habitables)

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

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

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

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'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 le bien a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction dressé le 16/04/2018 pour la construction d'un balcon sur la façade arrière au 1^{er} étage ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements (division de la maison unifamiliale en 4 logements : un duplex rez-de-chaussée / sous-sol, un logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^{ème} étage et un logement en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages), le volume et aménager des balcons, terrasses et escaliers en intérieur d'îlot ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 11 réclamations dont une hors délai ont été introduites portant sur :

- Les dérogations excessives qui mettent en péril l'aménagement de l'îlot ;
- Les vues engendrées par les terrasses et balcons, en infraction aux Code civil en matière de vues ;
- La division excessive de l'immeuble en logements peu qualitatifs, portant atteinte à l'intérieur d'îlot et à la qualité des logements environnants, division déjà effective en 5 logements causant des nuisances de voisinage (étudiants, fêtes, surpopulation) ;
- Le caractère exceptionnel de l'intérieur d'îlot atteint par l'abattage de deux arbres sans autorisation et les travaux de terrasses, balcon et escaliers ;
- La réalisation de travaux sans autorisation ;
- Le profit exagéré tiré du bien ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/03/2019 (pas d'objection majeure, évacuation du logement sous toiture et ventilation du local des compteurs à vérifier) ;



Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, que les châssis existants ne respectent pas les divisions des châssis d'origine (voir élévation de 1906) mais que la notice de l'inventaire scientifique relève que les menuiseries sont d'origine ;

Considérant que les terrasses, balcons, pare-vues et escaliers en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que les pare-vues ne constituent pas un dispositif urbanistique pérenne et enclavent le voisinage, qu'ils ne permettent pas de limiter les vues préjudiciables au voisinage et que ces terrasses, balcons et escaliers sont excessifs et portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les travaux envisagés engendrent de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine et du séjour au sous-sol, de la salle de bains au rez-de-chaussée et des mezzanines dans les chambres ;
- Article 3 pour la superficie de la cuisine au sous-sol ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine et de la salle de bains du logement du 1^{er} étage ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la salle de bains du logement du 2^{ème} étage ;
- Article 10 pour l'éclairage d'une chambre et du séjour du 2^{ème} étage ;
- Article 10 pour l'éclairage de la 1^{ère} chambre du 3^{ème} étage ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la salle de bains du 4^{ème} étage ;

Considérant que les aménagements du sous-sol sont peu qualitatifs : séjour/ cuisine au sous-sol ayant une faible hauteur sous plafond, enclavés dans la cour basse, absence de dégagement visuel, et de dimensions faibles pour un appartement de 3 chambres ;

Considérant que les cloisonnements et mezzanines du rez-de-chaussée se font au détriment des qualités spatiales et patrimoniales des lieux, que les chambres sont séparées par un vaste dressing (pièce centrale non éclairée), qu'un aménagement traversant de pièces de jour serait plus approprié à ce niveau (mise en valeur des espaces, des hauteurs sous plafond et des décors) ;

Considérant que les pièces du 1^{er} étage sont maintenues en espace traversant, que toutefois l'annexion des pièces des entresols (création d'un escalier intérieur) empiète sur la cage d'escalier, en réduisant la largeur des paliers, au détriment à nouveau des qualités spatiales de l'immeuble ;

Considérant que les hauteurs sous plafond de ces entresols les rendent peu exploitables ;

Considérant que la création d'un volume de liaison entre le 2^{ème} étage et l'entresol inférieur nécessite la création d'une baie en façade arrière, que cette baie est très étroite (60cm de large) (hauteur non renseignée, mais hauteur sous plafond dans l'annexe trop faible à nouveau), que cette extension est peu qualitative ;

Considérant que les cloisonnements se font à nouveau au détriment des qualités spatiales, qu'ils engendrent des dérogations à l'éclairage (suppression de l'enfilade des pièces) ;

Considérant que le logement situé dans les combles présente également de faibles qualités spatiales, que la superficie du séjour est faible pour un appartement de 3 chambres ;

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

Considérant que l'appréciation de la présente demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'en conclusion de tout ce qui précède, le projet est contraire au bon aménagement des lieux ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2019-135 tendant à modifier les aménagements intérieurs du logement du 3ème et du 4ème étage avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse sise Avenue du Parc 38 introduite par Madame Chloé BESTEL

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 6 : Toiture d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 3 §1 et 2 : superficie minimale

Art. 4 : hauteur sous plafond (locaux habitables)

Art. 5 : normes minimales de superficie (mezzanine)

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

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

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)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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" et 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 4 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-36) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 24/07/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du 3ème et du 4ème étage avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse ;

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 pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs engendre des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Articles 3 et 4 pour la réduction de superficie et de hauteur sous plafond de la chambre ;
- Article 4 pour la réduction de la hauteur sous plafond du wc ;
- Article 5 pour la modification de l'emprise de la mezzanine ;



Considérant que ces dérogations sont difficilement justifiables, hormis pour la superficie de la chambre qui permet un gain de confort pour le séjour, qu'il s'agissait notamment d'une condition du permis d'urbanisme précédent (PU2017-36) *Considérant que l'aménagement du logement dans les combles est problématique en ce que : il engendre des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme : article 3 pour la superficie de la chambre, article 4 pour sa hauteur sous plafond, article 10 pour son éclairage et celui du séjour et article 5 pour la mezzanine ; les aménagements de ce logement sont peu confortables : porte au droit de la dernière marche de l'escalier, escalier interne de faible largeur, hauteur de l'espace sous faite, qualités spatiales faibles, ... ; les impositions du Service incendie et aide médicale urgente concernant l'évacuation en cas d'urgence ne sont pas remplies ; les fenêtres de toit côté rue dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (non axées sur les baies des étages inférieurs) et sont visibles depuis l'espace public)*

Considérant que la création d'une lucarne améliore le confort du logement (amélioration de la hauteur sous plafond et du dégagement visuel), que cette lucarne est accompagnée d'une rehausse du mur mitoyen de droite, que cette rehausse est limitée et que son impact sur le voisinage est acceptable ;

Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), mais qu'elle permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur, et que sa position en retrait des mitoyens limite son incidence sur le voisinage ;

Considérant qu'en cas de remplacement des fenêtres de toit, celles-ci devront être axées sur les baies en façade avant ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière s'effectue en toiture principal, conformément 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:

- **Se conformer aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, sauf pour la superficie de la chambre ;**
- **En cas de remplacement des fenêtres de toit, les axer sur les baies des étages inférieurs ;**

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

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-301 tendant à changer la destination de la salle d'exposition et dépôt au rez-de-chaussée en logement, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et aménager une terrasse sise Rue Bosquet 38 introduite par AXC PROPERTIES S.P.R.L.,

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 4 : hauteur sous plafond

Art. 10 : éclairage naturel

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

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

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

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

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

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 salle d'exposition et dépôt au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-70) portant sur les immeubles n°36 et 38 pour changer la destination des immeubles avec modification du nombre de logements, créations de cours et terrasse et modifications de façades, que ce permis a été refusé en date du 22/06/2015 ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur le n°38 et vise à changer la destination de la salle d'exposition et dépôt au rez-de-chaussée en logement (un appartement de 3 chambres), modifier le nombre et la répartition des logements (diviser les étages en 3lgts : un appartement de deux chambres au 1^{er} étage, un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 3^{ème} étage et combles), le volume et aménager une terrasse ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/08/2019 (pas d'objection majeure, le rapport précédent du 19/11/2014 restant d'application - rapport non fourni) ;

Considérant que les documents font apparaître une communication entre l'immeuble faisant l'objet de la demande et l'immeuble voisin n°36 au niveau du rez-de-chaussée (perçement du mur mitoyen), que rien n'est explicité à ce sujet, alors que ce perçement est soumis à permis ; qu'à défaut d'information, il ne peut être statué favorablement sur ce point ;



Considérant que la démolition d'une partie arrière de la couverture de la parcelle est bienvenue, qu'il s'agit d'une amélioration des qualités de l'intérieur et qu'elle permet de créer une zone de pleine terre, que la toiture plate résiduelle est verdurisée, que ces interventions rencontrent la prescription 0.6 du Pras ;

Considérant que certains cloisonnements se font au détriment des qualités spatiales et patrimoniales des lieux (rez-de-chaussée) ;

Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine et de l'échappée de l'escalier intérieur du logement du rez-de-chaussée ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond du bureau du 1^{er} étage ;
- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la 2^{ème} chambre dans les combles ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, il est possible de revoir les aménagements de manière à répondre à ces objections : suppression du cloisonnement de la pièce avant, déplacement de la cuisine (dans la pièce centrale « espace polyvalent » par exemple) et modification de l'escalier vers la salle de bains ;

Considérant que la suppression de l'activité économique au rez-de-chaussée (salle d'expo et dépôt) est envisageable sur le principe (immeuble situé hors liseré de noyau commercial, en zone d'habitation), que sa suppression au profit d'un logement est bienvenue s'il s'agit d'un logement de qualité ;

Considérant de même que la suppression du cloisonnement de la pièce avant au 1^{er} étage permettrait de maintenir les décors de la pièce (plafond mouluré notamment) ;

Considérant que les dérogations de hauteur sous plafond pour le bureau du 1^{er} étage et la chambre dans les combles restent acceptables compte tenu de la configuration des lieux ;

Considérant dès lors que le programme (un appartement d'une chambre et trois appartements de deux chambres) rencontre 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la lucarne et la terrasse en creux dans le versant arrière de la toiture ne génèrent pas d'impact préjudiciable sur le voisinage et n'altèrent pas la typologie de la toiture ;

Considérant le dessin sommaire de la façade avant, qu'au vu de ses qualités, il y a lieu de la préserver ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

Vu l'acte de 1963 fourni en séance et mentionnant la division de l'immeuble en 4 entités : que la description des locataires permet de déduire l'existence d'un espace professionnel au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

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

- Prévoir un jardin de pleine terre au niveau de la démolition et verduriser la toiture plate, tel que prévu aux plans ;
- Supprimer le percement de mitoyen avec le n°36 ;
- Supprimer le cloisonnement de la pièce avant au rez-de-chaussée ;
- Déplacer la cuisine dans la pièce centrale au rez-de-chaussée et modifier l'escalier, de manière à rencontrer l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir un local vélos/poussettes commun en lieu et place de la cuisine ;
- Fournir l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/11/2014 ;
- Ne pas modifier la façade avant ;
- Effectuer les évacuations des chaudières en toiture du bâtiment principal (respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses) ;
- Effectuer les travaux de mise en conformité 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 et le cas échéant, les 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 à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau du 1^{er} étage et la chambre dans les combles sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-209** : modifier les aménagements intérieurs de l'habitation en sous-sol avec travaux structurels et modification du volume / wijzigen van de binneninrichtingen van de onderste wooneenheid met structurele werken en wijzigen van het volume
Avenue du Parc 85

Aanvrager : Madame Stephanie Berger
 N° dossier : PU2019-209 / 13/AFD/1719893

Onderwegen dat tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/11/2019 tot 18/11/2019, de volgende brief arriveerde op naam van het College van burgemeesters en schepenen:
 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing langs een structurerende ruimte

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

AFWIJKINGEN:

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van art. 207 §1.4 van het BWRO (goed in de inventaris)

afwijking van artikel 6 van titel I van de RRU (dak van een rijtjeshuis)
 afwijking van artikel 4 van titel I van de RRU (bouwdiepte)
 toepassing van art. 153 van de CoBAT (afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften)
 toepassing van de algemene eis 0.6. PRAS (handelingen en werken die het binnenhuisblok beïnvloeden)
 toepassing van het specifieke recept 2.5.2 ° van het PRAS (wijzigingen van de stedelijke kenmerken van de constructies)

Examen des remarques et observations :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag wijzigen van de binneninrichtingen van de onderste wooneenheid met structurele werken en wijzigen van het volume betreft;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 04/11/2019 tot 18/11/2019, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 09/10/2019 (geen grote opmerkingen, opmerking over de evacuatie van de woning na te zien);

Overwegende dat het gebouw 3 woningen omvat: een woning op het gelijkvloers en kelder verdieping van het voor- en achtergebouw (voorwerp van de aanvraag), een woning op de eerste verdieping van het voorgebouw en een duplexwoning op de 2de en 3de verdiepingen van het voorgebouw;

Overwegende de stedenbouwkundige vergunning (PU2003-106) dat op 20/07/2004 verleend werd voor de wijziging van bestemming van het gebouw tot woningen, met als voorwaarden dat het achtergebouw en het bureau/ bibliotheek gelinkt werden met de woning van de kelder verdieping en gelijkvloers van het voorgebouw;

Overwegende dat een nieuwe trap toegang geeft aan de tweede ondergrondse verdieping via het achtergebouw ;



Overwegende dat ook het tellerlokaal behoort tot de woning, dat een dienstbaarheid zijn toegang toelaat aan de andere bewoners van het gebouw, dat de plannen van de brandweerdienst die inlichtingen niet bevatten (ook niet de plannen van de vergunning PU2003-106) ;

Overwegende dat een nieuw volume het voor- en achtergebouw verbindt, in afwijking met artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (diepte en hoogte van de bouw), maar dat het volume niet de hoogte van de gemene muur overschrijdt, dat de verbinding smal is (gang van 1.60m) en dus weinig impact heeft op de burens, met een verbetering van de woonbaarheid van de woning (meer comfort);

Overwegende dat de andere structurele werken (trappen, zenithale verlichting, tuin...) geen opmerkingen opleveren, dat het een verbetering is van het goed;

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

- **De berging op de gelijkvloers af te schaffen om een gemeenschappelijke en permanente toegang tot het tellerlokaal terug te geven;**

De afwijking aan artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 12.

Demande / Aanvraag : Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning PU2019-94 ingediend door Brazileira B.V.B.A., : plaatsen van een industriële dampkap, Paul Dejaerlaan 14

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 structurerende ruimte

BBP :

GemSV : 1. -Dossier : Verordening gezoneerd

Vrijwaringszone :

1. -Adres : PAUL DEJAERLAAN, 9

-Benaming : Gebouw De Beck

-Datum AG2 : 08-05-2008

2.-Adres : PAUL DEJAERLAAN, 16

-Benaming : Voormalige varkensslagerij

-Datum AG2 : 17-02-2011

AFWIJKINGEN:

Art. 62. Mondingen der schoorstenen ennschoorstenen van bijgebouwen

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (goed in de inventaris)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en 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 ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk», en in de vrijwaringszones van de gebouwen gelegen 9 en 16 Paul Dejaerlaan (voorgevel en voorkant van het dak);

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat het goed het voorwerp heeft gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning (PU2011-33) voor de wijziging van gebruik van het gelijkvloers tot café (notificatie op 27/09/2011) en van een proces-verbaal van vaststelling van een overtreding voor de plaatsing in de gemene muur van een evacuatie van gebrande gassen , de plaatsing van en industriële afzuigkap met zijn doos op het dak van het bijgebouw, de plaatsing op de voorgevel van een ventilatieopening, een rolluik, twee reclames verwijzend naar het uithangbord, een brievenbus, een reclamebord, een markies en twee spotlichten en de inbreuk van de plannen en van de bepalingen van de stedenbouw vergunning PU2007-131 en PU2011-33: ingangseuren niet identiek, de plaatsing van een rolluik, een ventilatieopening, twee reclames verwijzend naar het uithangbord en het niet gevegetaliseerde dak;

Overwegende dat de aanvraag alleen het plaatsen van een industriële dampkap betreft op de achtergevel, dat de andere inbreuken geregulariseerd werden;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 17/04/2019 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de dampkap in afwijking is met artikel 62 van het gemeentelijke bouwreglement

Overwegende dat de hoogte niet voldoende is om de hinder te beperken (nabijheid van woningen) ;

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

- **Het art. 62 van het Gemeentelijke bouwverordening na te leven (2,20 m boven de kroonlijst);**



Point 13.

Demande / Aanvraag

Demande de permis d'urbanisme PU2018-251 tendant à étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol sise Rue Saint-Bernard 123 introduite par Monsieur et Madame Corentin Rosé-Mullier

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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Art. 62. Souches de cheminées et cheminées d'annexes

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'extension du logement permet un gain substantiel de superficie pour le logement mais que celui-ci ne peut être affecté qu'à des locaux accessoires sans réelle amélioration de l'habitabilité du logement ;

Considérant que le déplacement de la cuisine dans le séjour et l'aménagement d'une salle de bains supplémentaire au sous-sol permet l'aménagement d'une seconde chambre, qu'il s'agit d'une amélioration des qualités résidentielles, que le logement est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la superficie de l'espace séjour / cuisine est limitée (28m) pour un appartement de deux chambres ;

Considérant que l'extension du logement au sous-sol implique une privatisation quasi complète de ce dernier, et la suppression de locaux de rangement pour les autres logements et de locaux communs (vélos/poussettes) ;

Considérant que les demandeurs précisent que les compteurs se trouvent dans la cave n°1, qui celle-ci doit donc rester commune ;

Considérant que le sous-sol a été étendu dans l'ancienne citerne de récupération des eaux de pluie ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière en façade arrière déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, que les photos laissent apparaître un remplacement malheureux de la porte d'entrée et des châssis en PVC, qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries s'inspirant des caractéristiques d'origine plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2019-121 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements et aménager une terrasse sise Rue de l'Amazone 30 introduite par Monsieur Gaetan Godfroid

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 4 : hauteur sous plafond

Art. 10 : éclairage naturel

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

Article 22 : Lucarnes et fenêtres de toiture

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

application de l'art. 153 §2.1 et 2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

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

application de l'art. 207 §1.1 et 4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 (division de la maison unifamiliale en 3 logements : un appartement de deux chambres en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol, un studio au 1^{er} étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2^{ème} étage et combles) et aménager une terrasse ;

Considérant que l'immeuble est divisé de fait en 3 logements depuis au moins 1998 mais que les aménagements ne sont que partiellement conformes aux normes en vigueur tant maintenant qu'à l'époque des faits ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 3/10/2019 (pas d'objection majeure, point 6 à vérifier concernant la ventilation du local des compteurs) ;

Considérant que le projet prévoit la privatisation complète du sous-sol au profit du logement inférieur, que cette privatisation implique l'absence de locaux de rangement commun, privés pour les autres logements ou de local pour vélos ou poussettes, ainsi qu'un accès aux compteurs via une trappe dans le hall d'entrée (accès peu pratique ni confortable) ;



Considérant de plus les faibles qualités d'habitabilité de ce niveau (hauteurs sous plafond insuffisantes au regard des normes minimales d'habitabilité du titre I du Règlement régional d'urbanisme), qu'en effet, le bureau à l'avant et la chambre à l'arrière présentent des dérogations à cet article ;

Considérant néanmoins que la dérogation pour la chambre à l'arrière est acceptable compte tenu de son dégagement sur le jardin et de sa superficie confortable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol en y prévoyant un accès aisé aux compteurs, des locaux de rangement pour tous les logements ainsi qu'un local pour vélos et poussettes, et de revoir le programme en conséquence ;

Considérant que les autres logements présentent également des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine du rez-de-chaussée mais qu'elle est inhérente à la configuration des lieux ;
- article 10 pour l'éclairage de la chambre du rez-de-chaussée, du studio du 1^{er} étage et du séjour du 2^{ème} étage mais que celle-ci est inhérente à la configuration des lieux ;
- article 4 pour la hauteur sous plafond de la salle de bains dans le volume annexe ;
- article 4 pour la hauteur sous plafond de la pièce sous faite mais qu'il s'agit d'un espace accessoire au logement ;

Considérant que la façade avant a subi des transformations sans permis d'urbanisme (remplacement des châssis et des garde-corps), que le projet prévoit le remplacement des garde-corps par des garde-corps en fer forgé s'inspirant des garde-corps d'origine (d'une hauteur plus importante), que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant l'incohérence au niveau des châssis entre l'élévation (modification des divisions, absence d'allège pleine) et les photos (châssis en partie remplacés, modification des proportions des divisions et des couleurs), qu'il y a lieu de se conformer strictement au dessin des châssis d'origine (proportions, divisions, épaisseurs de profilés, moulurage,...) dans le respect des articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les fenêtres de toit ne sont pas alignées aux baies des étages inférieurs, en dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », mais qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- limiter l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol aux locaux arrière et réserver les locaux avant (min 1^{er} travée) à des locaux de rangement communs ;
- revoir l'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée en y prévoyant un accès aisé aux locaux de rangement ;
- revoir l'aménagement de l'appartement du 1^{er} étage de manière à se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de bain ;
- se conformer strictement au dessin des châssis d'origine (proportions, divisions, épaisseurs de profilés, moulurage,...) dans le respect des articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- effectuer les évacuations de chaudière en toiture du bâtiment principal, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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 médicale urgente + plans cachetés).

Les dérogations à article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre au sous-sol, la cuisine au rez-de-chaussée et l'espace sous faite, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 15.

Demande / Aanvraag :

Demande de permis d'urbanisme PU2019-222 tendant à modifier l'aspect d'une construction par la réalisation d'une fresque peinte sur un mur pignon sise Rue Coenraets 64 introduite par SmartSol S.N.C., Madame CONAN Gaëlle

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du au , 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 :

Zone de protection : 56 RUE COENRAETS (AG2 : 22-01-2004) Dénomination : Maison néoclassique

DEROGATIONS :

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 56 rue Coenraets ;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'aspect d'une construction par la réalisation d'une fresque peinte sur un mur pignon ;

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'avis de la CRMS émis en séance du 03/12/2019 – Pas d'objections

Considérant que selon la note explicative, le mur pignon était en mauvais état, qu'il ne présente aucune qualité particulière ;

Considérant que la fresque présente une intégration satisfaisante (sujet, teintes sobres) et habille un pignon en attente ;

Considérant qu'il s'agit d'un mur pignon ayant une forte visibilité depuis l'espace public étant donné que le bâtiment voisin est anormalement bas, que sa valorisation est acceptable et constitue une amélioration du paysage urbain ;

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



Point 16.

Demande / Aanvraag :

Demande de permis d'urbanisme PU2019-123 tendant à aménager une terrasse, rehausser un mitoyen, créer une cour anglaise et réaliser des travaux structurels sise Rue Defacqz 105 introduite par Monsieur et Madame Fanny et Cyril Pezeril - Dewaleyne

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62. Souches de cheminées et cheminées d'annexes

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

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Report d'avis dans l'attente de compléments relatifs à la modification de limite de propriété et à la modification de façade.



Point 17.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2018-227 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements, couvrir une cour ouverte et modifier l'aspect de la façade sise Rue Berckmans 41 introduite par , Monsieur Stéphane MAIL - FOUILLEUL

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, 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 : /

Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Art. 3, §1 espace pour rangement

Art. 10 éclairement naturel

Art. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne

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)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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

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

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

Considérant que la version initiale de la demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation di 12/03/2019 libellé comme suit :

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à café et modifier la façade avant et plus précisément :

- *Diviser les étages en 2 logements : un studio au 1er étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2ème et 3ème étages ;*
- *Changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en café, avec aménagement de sanitaires au sous-sol ;*
- *Régulariser la suppression du cimentage, la modification des châssis et le placement d'une descente d'eau ;*
- *Régulariser les évacuations de chaudière en façade arrière ;*
- *Régulariser la couverture de cour ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/01/2019 (pas d'objection majeure, accès commun et ventilation du local des compteurs de gaz à vérifier) ;

Considérant en effet que selon les plans, cela ne semble pas être le cas ;

Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :



- Article 10 pour l'éclairage du studio au 1er étage ;
- Article 3 pour la superficie de la cuisine du logement supérieur ;
- Article 10 pour l'éclairage du séjour et des deux chambres du logement supérieur ;

Considérant en outre les faibles qualités des logements proposés (organisations spatiales, dimensions réduites, ...);

Considérant que la couverture de cour n'a pas fait l'objet d'une autorisation, que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture) ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce en café est problématique, que compte tenu de la situation en zone d'habitation, hors liseré de noyau commercial, l'implantation de commerces de ce type est de nature à engendrer des nuisances importantes pour le voisinage et à nuire à la fonction principale de logement ;

Considérant en outre que la faible superficie du commerce est de nature à induire un débordement problématique sur l'espace public, également générateur de nuisances supplémentaires ;

Considérant que la suppression du cimentage dénature l'aspect architectural de l'immeuble, que cet immeuble fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons de même facture, qu'il y a lieu de retrouver la cohérence d'ensemble ;

Considérant que la proportion des châssis n'est pas harmonieuse ;

Considérant que la descente d'eau placée en façade avant est en avancée de la façade et nécessite des coudes pour contourner les obstacles (intervention très peu qualitative appauvrissant l'aspect de la façade) et que le raccordement n'est en outre pas conforme à la réglementation (dérogation à l'article 56 du Règlement communal sur les bâtisses) ;

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

Considérant accessoirement que la légende mentionne la présence d'une poutre en bois en façade avant, qu'il est plus probable qu'il s'agit d'une poutrelle métallique ;

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, couvrir une cour ouverte et modifier l'aspect de la façade et plus précisément :

- Couvrir la cour du rez-de-chaussée commercial ;
- Diviser les étages en deux logements : un studio au 1^{er} étage et un appartement duplex de deux chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Placer un conduit d'évacuation de chaudière en façade arrière ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente sur la version modifiée du projet ;

Considérant que par rapport à la version initiale, le projet modifié comporte les modifications suivantes :

- Attribution de la réserve aux logements (cave commune) ;
- Suppression du changement d'utilisation du rez-de-chaussée ;
- Réaménagement des logements ;
- Évacuation des chaudières en toiture de l'immeuble, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'attribution de la réserve (pièce avant au sous-sol) en cave commune permet un accès commun aux compteurs de gaz, conformément à la demande du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que le rez-de-chaussée reste destiné à un commerce de services, compatible avec l'affectation de la zone ;

Considérant que le réaménagement du studio du 1^{er} étage permet de supprimer la dérogation d'éclairage précédemment relevée ;



Considérant toutefois que l'aménagement proposé ne répond pas à la définition de studio (pas d'espace indifférencié), qu'il y a lieu de revoir cet aménagement de manière à n'avoir qu'un seul espace indifférencié (création d'une travée de service et/ ou d'un sas d'entrée par exemple) ;

Considérant que le réaménagement du logement supérieur le rend plus fonctionnel (déplacement de la salle de bains au niveau des chambres, ajout de fenêtres de toit et agrandissement de la cuisine) et permet de supprimer la majorité des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme initialement présentes ;

Considérant que la seule dérogation subsistante est une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage du séjour qui pourrait être compensée par une ouverture vers la cuisine ;

Considérant que la division en 2 logements est acceptable et offre une mixité satisfaisante de logements (1 studio et 1 appartement 2 chambres) ;

Considérant que la couverture de cour, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), mais que vu l'exiguïté de la cour, celle-ci n'est pas profitable pour le commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant qu'afin de rencontrer la prescription 0.6 du Pras concernant l'amélioration des intérieurs d'îlots et de compenser les dérogations, une verdurisation de la toiture devra être prévue

Considérant que la façade est maintenue en état, qu'il y a lieu de retrouver une certaine cohérence avec l'immeuble d'angle par l'uniformisation de la couleur ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions des châssis et porte et de supprimer la descente d'eaux de pluie

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

- Revoir l'aménagement du studio en déplaçant la salle de bain dans la travée de l'escalier de manière à conserver un espace indifférencié pour l'espace de vie ;
- Ouvrir au maximum la cuisine sur le séjour pour maximaliser l'éclairage du séjour ;
- Prévoir à terme le remplacement des châssis en respectant les caractéristiques d'origine ;
- Peindre la façade dans une teinte similaire à l'immeuble d'angle ;
- Végétaliser la couverture de cour ;

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

Les dérogations à l'article 10 du titre II sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 18.

Demande / Aanvraag

Demande de permis d'urbanisme PU2019-204 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse sise Chaussée de Charleroi 216 Chaussée de Charleroi 214 Chaussée de Charleroi 212 introduite par SCARAB Properties S.P.R.L.,

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019, 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 :

Zone de protection : 1. -Adresse : RUE AMERICAINE

- Date AG1 : 07-10-2010
- N° de dossier : 2271-0002
- Commune : SAINT-GILLES
- Dénomination : Maison personnelle de l'architecte Victor Horta - délimitation d'une zone de protection
- Date AG2 : 29-11-2012
- N° de police : 23
- Numéro à : 25

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II Art. 10 éclairage naturel

Règlement régional d'urbanisme titre I Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme titre I Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" Article 22. Lucarnes et fenêtres de toiture

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" Article 19. Fenêtres et portes fenêtres

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" Article 15. Généralités

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

- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- 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'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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))

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 ;

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection et périmètre Unesco du bien classé sis rue Américaine 23-25 ;

Considérant que la CRMS n'a pas remis son avis dans les délais ;

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



Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, placement de fenêtres de toiture et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- Aménager 1 logement 2 chambres au 1^{er} étage et entresol
- Aménager 1 logement 1 chambre au 2^e étage
- Aménager 1 duplex 2 chambres au 3^e étage et combles
- Régulariser la construction d'annexes arrière aux 1^{er} et 2^e étages
- Aménager 1 terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage
- Réaliser des travaux structurels (escalier entre 1^{er} et entresol, agrandissement de baies intérieures)

Considérant la visite sur place effectuée en date du 14/11/2019 et les compléments (accès des logements, locaux de rangement en cave et légères modifications des plans suite aux remarques formulées) introduits en date du 26/11/2019 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019, 1 réclamation a été introduite portant sur le manque de lisibilité des documents (coquilles dans la note explicative, accès à certains locaux annexes, absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'environnement) ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 05/11/2019 dans l'attente d'une visite sur place, de précisions sur l'accès des logements et l'organisation des locaux de rangement en cave et la fourniture d'un reportage photographique des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 1/8/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les projets soumis à évaluation des incidences environnementales sont définis par un arrêté du gouvernement régional, que le projet n'entre pas dans les différents cas de figure listés et ne doit donc pas faire l'objet d'une telle évaluation ;

Considérant que les annexes à régulariser sont anciennes et ne génèrent pas de dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais bien à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne l'annexe au 2^e étage ;

Considérant que l'impact de ces annexes sur le voisinage est limité ;

Considérant que l'aménagement intérieur du logement au 1^{er} étage est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais génère un cloisonnement important de la pièce centrale, que cet étage a été dénaturé par la pose de faux plafonds ;

Considérant qu'un sondage a été effectué (perçement du faux plafond) et que les moulures anciennes semblent être, du moins en partie, toujours en place, que celles-ci et les éventuels décors intérieur existant pourraient être récupérés ;

Considérant que le logement du 2^e étage présente une dérogation d'éclairage pour le séjour mais que celle-ci est inhérente à la configuration des locaux déjà affectés au logement ;

Considérant que la terrasse au 2^e étage a été modifiée de manière à en limiter les vues sur le voisinage (partie de gauche rabaissée, mur de 1,90 m latéral maintenu), que néanmoins cette adaptation n'est pas représentée en plan ;

Considérant que le duplex supérieur est conforme aux normes du titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la lucarne en versant arrière ne génère pas d'impact préjudiciable au voisinage, que cette lucarne est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse au 3^{ème} étage génère des vues préjudiciables au voisinage, que le garde-corps n'est pas nécessaire et que la sécurisation pour l'entretien peut être prévue autrement afin de lever toute ambiguïté ;

Considérant que le projet répond 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 que les compléments fournis précisent le remplacement des menuiseries en façade avant par des menuiseries en bois s'approchant des caractéristiques d'origine, qu'afin de respecter les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (dérogation aux articles 15 et 19) il y aura lieu de respecter strictement ces caractéristiques d'origine (divisions, épaisseurs, profilés, moulurages, doubles cadres...);



Considérant que les fenêtres de toit en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (non axées sur les baies des étages inférieurs), que néanmoins la configuration de la toiture ne permet pas de les axer mais qu'une symétrie pourrait toutefois être respectée par rapport au pignon ;

Considérant que l'accès des logements est précisé (pas d'objection), que des locaux de rangement sont prévus au sous-sol (une cave par logement) et qu'un local vélos – poussettes et entretien est prévu à l'entresol ;

Considérant les évacuations des chaudières sont prévues en façades arrière, en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et de nature à générer des nuisances pour les logements voisins ;

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

- Analyser la possibilité de récupérer les moulures et décors intérieurs au 1^{er} étage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudières (en toiture du bâtiment principal) ;
- Adapter les plans pour la terrasse du 2^{ème} étage ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade à rue (divisions, épaisseurs, profilés, moulurages, doubles cadres...) et en fournir le détail ;
- Prévoir un placement symétrique par rapport au pignon pour les fenêtres de toit ;
- Supprimer la terrasse au 3^{ème} étage et le garde-corps ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 19.

Demande / Aanvraag : Demande de permis d'urbanisme PU2019-154 tendant à transformer les combles en logement et modifier le versant arrière de la toiture sise Rue du Métal 26 introduite par Madame Chloé Delcommune

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019, 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 :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Art. 4 hauteur sous plafond

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, un logement par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage, mansardes et grenier sous toiture ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé en date du 24/03/2009 et portant sur l'aménagement des combles en logement dans le bâtiment avant et arrière, la réalisation de travaux structurels (réalisation d'une mezzanine) et le changement de destination de commerce en logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme (PU2019-109) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en logement actuellement en cours d'instruction ;

Considérant que la demande vise à transformer les combles en logement et modifier le versant arrière de la toiture et plus précisément :

- Rehausser la façade arrière au niveau des deux lucarnes ;
- Agrandir les baies en façade arrière (prolongation des fenêtres des lucarnes existantes) ;
- Réaliser un escalier pour accéder au niveau supérieur des combles ;
- Elargir une baie intérieure au niveau du séjour ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019 ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 05/11/2019 en attente d'informations complémentaires relatives à l'aménagement des étages inférieurs, la disponibilité de locaux de rangement l'existence de locaux communs (compteurs, vélos, ...)

Considérant les documents complémentaires déposés en date du 19/11/2019 et 20/11/2019 (aménagement des étages inférieurs, précisions sur les locaux de rangement communs et privés ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/06/2019 (pas d'objection majeure, point 6 pour les dimensions de la fenêtre de la lucarne à respecter) ;

Considérant que les fenêtres en façade à rue ne semblent pas répondre aux prescriptions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que le bien a été vendu par les anciens propriétaires, que les renseignements urbanistiques du 10/10/2016 fourni au moment de la vente précisait bien des mansardes et grenier pour le lot faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant la liste des habitants et le document de Sibelga (compteurs) joints à l'appui de la demande, que néanmoins ces éléments ne permettent pas d'attester formellement de l'existence d'un logement au 4^{ème} étage (liste d'habitants faisant apparaître l'existence de fait de deux unités au 4^{ème} étage, compteurs ne permettant pas de confirmer une destination de logement) ;

Considérant la typologie sans équivoque d'immeuble de rapport, que d'anciens permis ont été autorisés pour l'aménagement de lucarnes en façade avant et en façade arrière, qu'un WC sur le palier est présent pour cet étage ;

Considérant que le logement présente une dérogation à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond du salon), que l'architecte précise en séance qu'il s'agit en coupe d'une gaine technique (ventilation intégrée dans le faux plafond du hall d'entrée) et que la hauteur sous plafond est de minimum 2,50 m ;

Considérant dès lors que les pièces de vie du logement sont conformes aux normes du titre II du RRU ;

Considérant que des locaux de rangement communs et privatifs sont prévus au sous-sol, que le logement bénéficie de locaux de rangement sous faite (dérogation à l'article 4 du titre II du RRU) mais qu'il s'agit de locaux accessoires résiduels (grenier existant) ;

Considérant que les logements des étages inférieurs sont aménagés en appartement d'une chambre, que les superficies de ces logements sont généreuses et qu'il serait possible, au regard des plans, d'y aménager des appartements de deux chambres ;

Considérant qu'il s'agit au 4^{ème} étage d'un appartement d'une chambre présentant également des superficies généreuses (séjour / cuisine de 42 m², locaux accessoires disponibles) et présentant également un certain potentiel de transformation ;

Considérant que l'intervention en façade arrière ne soulève pas d'objection particulière et que l'impact de cette transformation est limité (pas de rehausse par rapport aux lucarnes existantes) et que l'agrandissement des fenêtres permet un meilleur éclairage des locaux ;

Considérant que la chambre, bien que présentant une superficie conforme à la norme du titre II du Règlement régional d'urbanisme, présente une configuration la rendant difficile à meubler (placement d'un lit double), mais que la configuration est inhérente aux divisions de la façade ;

Considérant que les travaux structurels ne soulèvent pas d'objection et améliorent l'habitabilité des lieux ;

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 :

- **Respecter l'article 4 du titre II du RRU pour la hauteur sous plafond des pièces de vie ;**
- **Prévoir une fenêtre en façade avant conforme aux exigences du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;**
- **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).