



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 14 juillet 2020
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 14 juli 2020

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
- M. Bernardi

**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 PU2020-27 : changer la destination commerciale au rez-de-chaussée en logement, aménager 4 studios, modifier le volume et la façade / het veranderen van de commerciële bestemming van het gelijkvloers tot woning, het inrichten van 4 studio's, het wijzigen van het volume en van de gevel : Rue Joseph Claes 100</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gaël Van Den Bussche</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2017-198 : modifier des garde-corps et des châssis en façade avant du triplex du 6ième au 8ième étage / het wijziging van de ramen en de relingen op de voorgevel van de triplex van de zesde tot achtste verdieping : Rue Defacqz 131</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Christian de Chateauvieux</p>
Point 4. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-64 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel met structurele werken : Rue Gustave Defnet 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur André Antolini</p>
Point 5. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-64 : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, couvrir la cour, placer trois balcons et modifier la façade avant / het wijziging van het aantal en van de verdeling van woningen, het verandering van de bestemming van het gelijkvloers tot woning, het dekking van de koer, het plaatsen van drie balkons en het wijzigen van de voorgevel : Rue du Lycée 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Renaud t'Kint de Roodenbeke</p>
Point 6. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-81 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial arrière, travaux structurels, modifier le volume et les façades et changer la destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureau pour profession libérale / wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van de commerciële achterste begane grond tot woning, wijziging van het volume en van de gevels, en veranderen van de bestemming van de vooraan commerciale begane grond tot kantoor voor een vrij beroep : Rue Jourdan 163</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jan Devroe</p>
Point 7. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-65 : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades du duplex du 3ème et du 4ème étage et y aménager une terrasse / het wijziging van de binneninrichtingen, van het volume en de gevels van de woning van de derde en vierde verdiepingen met inrichting van een terras : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 53</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Bernard André</p>
Point 8. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-55 : Changer l'utilisation d'un commerce en brasserie (avec consommation sur place), avec modification de la façade au rez-de-chaussée / Wijzigen het gebruik van een handel in brasserie (met consumptie ter plaatst) met wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers : Place de la Constitution 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Ama Games - S.P.R.L.</p>



<p>Point 9. 11:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-276 : Agrandir le logement du deuxième étage en modifiant la répartition des logements, modifier le volume avec rehausse des mitoyens et aménager une terrasse / vergroten de woning op de tweede verdieping, veranderen de verdeling van woningen, wijziging het volume met verhoging van aangrenzende zijde en bouw een terras : Rue de Belgrade 112</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Caspar LANGHOFF</p>
<p>Point 10. 12:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-74 : modifier le volume du cabanon technique en toiture et placer des groupes d'air conditionné / het wijzigen van het volume van de technische schuur op het dak en het plaatsen van airconditioning groepen : Chaussée de Charleroi 28</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MANOS - S.A.</p>
<p>Point 11. 13:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-41 : étendre l'annexe en fond de parcelle (régularisation), ouvrir une baie au 1er étage, aménager les combles en extension du logement unifamilial et modifier la façade avant / uitbreiding van het bijgebouw in de achterkant van het perceel (regularisatie), opening van een baai op de 1ste verdieping, inrichting van de zolderruimte als uitbreiding van de eengezinswoning en wijzigingen van de voorgevel : Chaussée d'Alseberg 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marzena Skutnik</p>
<p>Point 12. 13:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-251 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel en inrichting van een terras : Rue Arthur Diderich 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ROCCA BAT - S.P.R.L.</p>
<p>Point 13. 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-47 : modifier la répartition des logements, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au niveau des combles et placer des fenêtres de toit / Het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van het volume en de gevel, het inrichten van een terras op de zolder verdieping en het plaatsen van dakramen : Rue de Savoie 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Simon HAIM et Madame Giulia FUNARI</p>
<p>Point 14. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-310 : changer la destination du 1er étage de logement en commerce de restauration avec consommation sur place, modifier l'aménagement du logement des étages avec travaux structurels, placer une hotte non-domestique, un auvent et une enseigne parallèle / het wijziging van de bestemming aan de 1ste verdieping van handel tot restauratiehandel met snackjes ter plaatse, het wijziging van de verdeling van de woning, het plaatsen van een niet-huishoudelijke kap en binnen verbouwingswerken : Chaussée de Waterloo 73</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SABCIA - S.P.R.L.</p>
<p>Point 15. 15:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-345 : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume et aménager une terrasse / wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume en inrichting van een terras : Avenue Ducpétiaux 110</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Bernadette KAPUNGU</p>
<p>Point 16. 15:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-217 : prolonger le logement du 2e étage dans les combles avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toit / de woning van de tweede verdieping uitbreiden naar de zolder met structurele werken, wijziging van het volume en van de gevel, inrichting van een terras en van dakvensters : Rue Saint-Bernard 181</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Emilie ROUSSEAU</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-27** : changer la destination commerciale au rez-de-chaussée en logement, aménager 4 studios, modifier le volume et la façade / het veranderen van de commerciële bestemming van het gelijkvloers tot woning, het inrichten van 4 studio's, het wijzigen van het volume en van de gevel
Rue Joseph Claes 100

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gaël Van Den Bussche
N° dossier : PU2020-27 / 13/AFD/1740372

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
PPAS : /
RCU : /
Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
Art. 6 Toiture (hauteur)

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 6/09/2018 pour :

- la création de nouveaux volumes (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^e étage, 3^e étage)
- le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme,
- la modification de la façade avant (châssis, parement)
- la fixation d'un auvent au-dessus de la toiture plate du rez-de-chaussée
- la modification de la répartition et du nombre de logements
- le changement de destination du rez-de-chaussée avant, du fait de l'extension du logement au rez-de-chaussée, en lieu et place du commerce

Considérant que la présente demande vise à changer la destination commerciale au rez-de-chaussée en logement, aménager 4 studios, modifier le volume et la façade et plus précisément :

- régulariser le changement de destination de la pièce avant au rez-de-chaussée, de commerce en logement
- régulariser l'extension au rez-de-chaussée (couverture totale de la parcelle)
- régulariser l'aménagement de 4 studios



- régulariser les fermetures de terrasses aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages
- réaliser divers travaux structurels (élargissements, ouvertures de baies)
- modifier la façade à rue (cimentage, châssis en PVC, modifications de certaines divisions)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/05/2020 (pas d'objection majeure hormis le point 4 relatif à la ventilation du local « compteurs gaz ») ;

Considérant que le changement de destination commerciale en logement est acceptable sur le principe ;

Considérant que les 4 studios sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle couvre totalement la parcelle et a une hauteur supérieure à 3m par rapport au voisin le moins haut du n°102 ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle prive le logement de tout dégagement et espace extérieur et oriente celui-ci uniquement vers la rue ;

Considérant néanmoins la situation fortement enclavée de la parcelle et les faibles dimensions de la cour ;

Considérant que la pièce arrière du studio au rez-de-chaussée est éclairée par 2 coupes dont l'une est en grande partie située sous les balcons et que l'autre pâtit de vues directes depuis le 1^{er} étage, que le seul dégagement visuel possible se situe au niveau de la rue mais que l'éclairage est peu qualitatif vu la nécessité d'occultation partielle ou totale de la fenêtre à rue pour des questions d'intimité ;

Considérant effectivement la situation de plain-pied de ce rez-de-chaussée avec la voirie et son exposition aux diverses nuisances de la rue (vis-à-vis, nuisances sonores et olfactives...), que la ventilation de ce logement pose question ;

Considérant dès lors que la configuration des lieux ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée ;

Considérant que les pièces de vie à l'arrière du commerce constituaient l'accessoire de celui-ci ;

Considérant que le changement de destination et les modifications de volume doivent être envisagées dans le cadre d'aménagement plus qualitatifs et de réelle amélioration des qualités résidentielles et non dans une optique de densification excessive de cet immeuble ;

Considérant que la fermeture des terrasses et le réaménagement intérieur des studios aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages améliorent l'habitabilité de ces 3 logements ;

Considérant par contre que le projet ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, que la densité d'occupation de l'immeuble est excessive ; qu'il serait plus judicieux, au regard de ce qui précède, de revoir les aménagements du rez-de-chaussée et 1^{er} étage afin d'y aménager un duplex de plusieurs chambres disposant d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ou de trouver une autre affectation pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade à rue a subi des modifications au niveau des menuiseries (châssis en PVC blanc pour les fenêtres, en bois brun pour la porte d'entrée, non-respect du cintrage des baies aux étages, de l'alignement des impostes au 1^{er} étage, de l'allège pleine de la porte-fenêtre, des divisions au rez-de-chaussée, ...) et du parement au dernier étage (briques apparentes non alignées au parement des étages inférieurs), qu'il convient de maintenir la façade au plus proche de ses caractéristiques d'origine (châssis en bois, divisions, cintrage, allège pleine, parement en enduit lisse de teinte claire, ...) ;

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 (article 192 du CoBAT) ;

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

- **Ne pas prévoir de logement indépendant au rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir une finition esthétique pour la toiture de la couverture de cour ;**
- **Maintenir la façade au plus proche de ses caractéristiques d'origine (châssis en bois, divisions, cintrage, alignement des impostes, allège pleine, parement en enduit lisse de teinte claire, ...) ;**



- Terminer les travaux dans les 2 ans qui suivent la notification du permis d'urbanisme en vertu de l'article 192 du CoBAT ;

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-198** : modifier des garde-corps et des châssis en façade avant du triplex du 6ième au 8ième étage / het wijziging van de ramen en de relingen op de voorgevel van de triplex van de zesde tot achtste verdieping
Rue Defacqz 131

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Christian de Chateauvieux
 N° dossier : PU2017-198 / 13/AFD/644898

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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 :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU :

Zone de protection :

DEROGATIONS : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription 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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de rapport de 13 logements avec commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-300) portant sur la démolition d'un immeuble existant et la construction d'un immeuble de logements et commerce, que ce permis a été notifié en date du 20/06/2007 ;



Considérant que lors de la visite de contrôle pour le triplex du 6^e, 7^e et du 8^e étage, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Modification des cloisonnements et aménagements intérieurs aux 6^e, 7^e et 8^e étages ;
- Modification des aménagements intérieurs, agrandissement de la terrasse et suppression d'une baie vitrée dans la chambre au 7^e étage ;
- Réalisation d'une terrasse côté cuisine en façade arrière au 8^e étage ;
- Modification des façades ;

Considérant que, suite à la visite, des plans as built ont été remis en date du 19/06/2015 et que les aménagements intérieurs du logement ont été approuvés par le collège du 16/07/2015 ;

Considérant cependant que les modifications de façade (division des châssis, revêtement et garde-corps) devaient encore fait l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de les régulariser ;

Considérant que la présente demande vise à modifier des garde-corps et des châssis en façade avant du triplex du 6^{ème} au 8^e étage et plus précisément :

- Régulariser les modifications des divisions des châssis et le dessin des garde-corps du triplex ;

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

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Considérant qu'un garde-corps vitré est prévu au droit de la fenêtre du 6^e étage à la place de la division du châssis ;

Considérant qu'un garde-corps a été ajouté devant la fenêtre de la salle de bain 1^{er} au 7^e étage et que les divisions du bandeau vitré ont été revues ;

Considérant que les divisions de la chambre de gauche au 7^e étage et du séjour au 8^e étage ont été revues, que ces modifications sont motivées par la volonté de placer un châssis coulissant en façade avant permettant une plus large ouverture ;

Considérant que les garde-corps vitrés du 7^e et du 8^e étage ont été remplacés par des garde-corps en métal gris foncé ;

Considérant qu'un capot métallique est placé au coin des baies du 7^e et du 8^e étage afin de recouvrir les colonnes d'angle dans le même matériau que les châssis ;

Considérant que ces modifications n'altèrent pas la composition générale de la façade et s'intègrent harmonieusement en respectant les tonalités, les matériaux et les divisions des châssis et garde-corps des étages inférieurs ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-64** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel met structurele werken

Rue Gustave Defnet 38

Demandeur / Aanvrager : Monsieur André Antolini

N° dossier : PU2020-64 / 13/AFD/1745587

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

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

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : café au rez-de-chaussée, 3 logements de 1 chambre (un par étage du 1^{er} au 3^e étage), combles au 4^e étage ;

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

- Ajouter un logement supplémentaire de 1 chambre en duplex au 4^e et au 5^e étage ;
- Rehausser la toiture ;
- Démolir sans reconstruire le dernier niveau de l'annexe arrière ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieur : liaison de l'annexe arrière avec le bâtiment avant, agrandissement des baies des chambres en façade arrière et percement de baies dans le mur porteur central à chaque étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'aménagement d'un duplex dans les combles demande une modification importante du volume de la toiture et que, bien que conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, une telle rehausse densifie l'immeuble et n'est pas justifiée pour l'aménagement d'un petit appartement ;

Considérant que l'immeuble ne présente que des appartements de 1 chambre, que l'ajout d'un appartement de 1 chambre supplémentaire ne contribue pas à apporter de la mixité dans les typologies de logements présentes, et ne



répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la prolongation du logement du 3^e étage au 4^e et 5^e étage permettrait d'offrir un logement de grande taille, et que la rehausse du bâtiment serait, dès lors, justifiée ;

Considérant toutefois que la rehausse en façade avant ne s'intègre pas harmonieusement à la composition de la façade existante ;

Considérant que la lucarne arrière, bien que conforme à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, génère un impact préjudiciable au voisinage (situation proche de l'angle dans une partie d'îlot densément bâti) et porte atteinte à la typologie de la toiture (deuxième lucarne en hauteur) ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de cet étage est limitée à un maximum de 2,30m, en dérogation à l'article 4 du titre II du RRU, et peu propice à l'aménagement d'une chambre principale et à l'habitabilité peu qualitative (situation partiellement sous pente) ;

Considérant que le percement d'un accès entre l'annexe arrière et le bâtiment avant à chaque étage permet d'inclure les salles de bain des paliers au sein des logements, que ces modifications facilitent leur usage et améliorent l'habitabilité des logements ;

Considérant que les balcons qui avaient été refermés en façade arrière sont rouverts, que ce retour à la configuration d'origine offre un espace extérieur à chaque logement et est bienvenu, que les vues depuis ces balcons sont prescrites ;

Considérant que l'agrandissement des baies des chambres en façades arrière permet un meilleur apport de lumière dans les pièces de vie ;

Considérant que la démolition du dernier niveau de l'annexe arrière permet de dédensifier la parcelle, que la toiture est reconstruite en y aménageant une surface végétalisée, que celle-ci améliore les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les percements dans le mur central à chaque étage permettent d'y aménager des placards de rangement intégrés utiles pour chacun des logements ;

Considérant que les séjours du 2^e et du 3^e étage présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci découlent cependant de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés sans autorisation par des châssis en PVC blanc présentant des impostes obturées, que ceux-ci appauvrissent l'expression architecturale de la façade et qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de teinte claire naturelle ;

Considérant toutefois que leur dessin sommaire et l'absence de représentation pour le châssis de la cave ne permettent pas de s'assurer du strict respect des caractéristiques des châssis d'origine, qu'il y aura lieu de s'y conformer (impostes vitrées avec double cadre, divisions, proportions, allèges pleines...);

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

- Limiter le nombre de logements à 3, et n'aménager qu'un seul logement au 3^e et 4^e étages en supprimant la lucarne supérieure (prévoir un espace grenier sous faîte) ;
- Revoir les modifications en toiture en conséquence ;
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine en façade avant ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-64** : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, couvrir la cour, placer trois balcons et modifier la façade avant / het wijziging van het aantal en van de verdeling van woningen, het verandering van de bestemming van het gelijkvloers tot woning, het dekking van de koer, het plaatsen van drie balkons en het wijzigen van de voorgevel
Rue du Lycée 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Renaud t'Kint de Roodenbeke
 N° dossier : PU2019-64 / 13/DER/1705152

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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

PPAS :

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

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. 8 WC

Art. 10 éclairage naturel

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

Article 15. Généralités

Article 16. Portes

Article 19. Fenêtres et portes fenêtres

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

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)

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)

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 : rez-de-chaussée commercial, un logement par étage du premier au troisième étage et mansardes/grenier au quatrième étage ;

Considérant la visite de contrôle du 27/08/2019, il est apparu que des travaux ont été effectués sans obtention d'une autorisation ;



Considérant que la présente demande tente de régulariser ces travaux en infraction et vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, couvrir la cour, placer trois balcons et modifier la façade avant ;

Considérant que le demande porte plus précisément sur :

- Le changement de destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée du bien ;
- La couverture de la cour par la construction de la cage d'escalier commune menant au premier étage du bien ;
- L'aménagement d'un logement au 4^e étage ;
- L'aménagement de balcons en intérieur d'îlot ;
- Le placement de fenêtres de toit non alignées sur les baies de façade avant ;
- Le remplacement des menuiseries de la façade avant et de la porte d'entrée sans respect des caractéristiques des menuiseries d'origine ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/02/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme articles 3 (superficie) et 8 (WC) ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente une cuisine, un salon et une chambre en dérogation de superficie ainsi qu'un WC donnant directement dans les pièces de vie ;

Considérant que le logement du 4^e étage présente une chambre et un séjour/cuisine en dérogation de superficie ;

Considérant que le nombre et le caractère systématique des dérogations témoignent d'un aménagement des lieux déficient au regard de la réglementation en vigueur et traduit une densification trop importante de l'immeuble ;

Considérant la mixité de taille de logements est inexistante (5 logements 1 chambre), que le projet ne prévoit pas de grand logement et ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que les documents fournis à l'appui de la demande démontrent l'existence des logements depuis 1992 ; que ces aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité des logements applicables à l'époque et ne soulèvent pas d'objection du SIAMU ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la couverture de la cour engendre des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et toiture) ;

Considérant que la couverture de la cour est envisageable vu le contexte : intérieur d'îlot particulièrement enclavé et pas d'impact sur le voisinage (murs mitoyens plus hauts) ;

Considérant par contre que les balcons construits sans permis en intérieurs d'îlot engendrent des vues préjudiciables au voisinage aux 3^e et 4^e étages (non conforme au code civil) ;

Considérant de plus que ces balcons ne sont accessibles que par les communs et n'améliorent donc pas l'habitabilité des logements ;

Considérant que ces balcons génèrent des vues directes, peu problématiques, sur la parcelle voisine, qu'ils semblent néanmoins anciens et susceptible de bénéficier d'une prescription trentenaire pour les vues générées ;

Considérant que les modifications en façade avant semblent être en dérogation aux articles 15, 16 et 19 (représentation graphique sommaire) et le placement de fenêtres de toit non alignées en dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville ») ;

Considérant que les divisions proposées pour l'ancienne vitrine sont adaptées à la typologie de la façade ;

Considérant accessoirement que les évacuations de chaudière qui s'effectuent en façade arrière dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / 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 :

- Prévoir des menuiseries (châssis et porte) en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, profils, ...) ;
- Respecter l'art. 22 du RCUZ pour les fenêtres de toit (alignement sur les baies de la façade) ;
- Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-81** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial arrière, travaux structurels, modifier le volume et les façades et changer la destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureau pour profession libérale / wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van de commerciële achterste begane grond tot woning, wijziging van het volume en van de gevels, en veranderen van de bestemming van de vooraan commerciële begane grond tot kantoor voor een vrij beroep

Rue Jourdan 163

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jan Devroe
N° dossier : PU2020-81 / 13/AFD/1747153

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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 : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 6 Toiture (hauteur)

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 - hauteur)

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

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

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

application de 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 : bâtiment avant : bureaux liés au commerce au rez-de-chaussée, un logement de 4 chambres au 1^{er} et au 2^e étage et un logement de 2 chambres au 3^e étage, bâtiment arrière : commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial arrière, travaux structurels, modifier le volume et les façades et changer la destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureau pour profession libérale et plus précisément :

- Aménager un logement de 3 chambres au rez-de-chaussée disposant d'un espace de bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée et au sous-sol avant ;
- Modifier le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant : 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 2 chambres au 2^e étage et 1 logement de 2 chambres au 3^e étage (total de 3 logements dans le bâtiment avant et de 1 logement dans le bâtiment arrière) ;
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture du bâtiment arrière ;
- Démolir la couverture de la cour du rez-de-chaussée et construire un volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;
- Fermer les balcons en façade arrière du bâtiment avant du 1^{er} au 3^e étage ;
- Placer un ascenseur et construire un volume technique en toiture ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : placement de 3 verrières en toiture et d'un escalier dans le bâtiment arrière, placement d'un escalier dans les bureaux du bâtiment avant vers le sous-sol, agrandissement de baies intérieures dans un mur porteur au 1^{er}, au 2^e et au 3^e étage
- Remplacer les châssis en façade avant, condamner les fenêtres de cave, modifier le garde-corps de la porte-fenêtre et enduire la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/05/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le changement de destination du bâtiment arrière et d'une partie du bâtiment avant permet d'y aménager un logement de 3 chambres de grande taille, que les espaces de vie proposés sont qualitatifs et de taille généreuse ;

Considérant que le maintien d'une activité de bureau au rez-de-chaussée avant correspond à la configuration de cette partie de l'immeuble (vitrine et proximité avec la voie publique peu adéquates pour un logement) ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'un espace de cave en façade avant lié au bureau prive les logements des étages d'un espace de rangement commun confortable, que l'emplacement prévu pour les vélos gêne le passage vers les caves ;

Considérant également que le logement du rez-de-chaussée lié au bureau dispose déjà d'un espace de cave très généreux, que cette privatisation n'est, dès lors, pas justifiée ;

Considérant que la démolition de la couverture de la cour permet de d'aérer à minima l'intérieur de l'îlot densément construit, et d'organiser le logement du rez-de-chaussée autour d'un espace extérieur ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la cour ne propose qu'une partie plantée très restreinte, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un volume non négligeable est reconstruit pour fusionner le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

Considérant que la démolition / reconstruction d'une partie de la toiture du bâtiment arrière engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le vis-à-vis entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est problématique (distance trop faible) ;

Considérant qu'il en résulte que ce désenclavement est minimal ;



Considérant que le séjour du rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;

Considérant que les 3 logements des étages du bâtiment avant sont des logements de 2 chambres présentant des espaces de vie lumineux et un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant que la fermeture des balcons permet de créer de larges ouvertures vitrées pour les chambres à l'arrière et un gain de superficie pour celles-ci ;

Considérant que le placement d'un ascenseur entraîne une modification des espaces existants qui nuit à la lecture de la configuration des pièces d'origine et à la conservation des éléments de décors ;

Considérant en effet les aménagements proposés ne tiennent pas compte des décors intérieurs, de qualité et qu'il y a lieu de revoir les aménagements pour permettre une plus grande conservation de ceux-ci ;

Considérant que l'aménagement d'un cabanon technique en toiture pour cet ascenseur déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) ;

Considérant que les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ont été remplacées, que cette modification est regrettable et altère la qualité patrimoniale de la façade ;

Considérant qu'il est prévu de reboucher les fenêtres des caves par des panneaux en métal blanc, que ce changement nuit à la composition de la façade ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-65** : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades du duplex du 3^{ème} et du 4^{ème} étage et y aménager une terrasse / het wijziging van de binneninrichtingen, van het volume en de gevels van de woning van de derde en vierde verdiepingen met inrichting van een terras
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 53

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bernard André
N° dossier : PU2020-65 / 13/AFD/1745618

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS :.

RCU :

Zone de protection :: Eglise Saint-Gilles

DEROGATIONS :



Règlement régional d'urbanisme, titre II :
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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un appartement au rez-de-chaussée avant et dans le bâtiment arrière, un appartement au 1^{er} étage, 1 appartement au 2^e étage et un duplex au 3^e et au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-167) portant sur la transformation d'un appartement en duplex dans les combles avec modification de volume et aménagement d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 29/06/2016 » ;

Considérant que la note explicative fournie précise que ce permis n'a que partiellement été mis en œuvre, les modifications des volumes en façade arrière n'ayant finalement pas été réalisées ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades du duplex du 3^e et du 4^e étage et y aménager une terrasse et plus précisément :

- rehausser les façades et la toiture afin d'agrandir l'espace sous combles ;
- aménager une terrasse en creux au 4^e étage à l'arrière ;
- revoir les aménagements du 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, une réclamation a été introduite portant sur :

- La rehausse engendrant une réduction d'ensoleillement sur l'intérieur d'îlot ;
- L'aménagement de la façade arrière engendrant un alourdissement du panorama architectural en intérieur d'îlot ;
- L'intervention côté rue dommageable au patrimoine architectural de Saint-Gilles, crainte d'un précédent dangereux ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/05/2020 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 11/06/2020 défavorable sur le projet en ce que la rehausse de toiture porte atteinte à la qualité de la maison ainsi qu'à la cohérence de la belle séquence néoclassique dans laquelle elle s'inscrit ;

Considérant que la rehausse des façades et de la toiture s'adosse à un immeuble voisin plus élevé, est conforme à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur), et est motivée par la volonté d'aménager 2 chambres, une salle de bain et 1 bureau pour les enfants au 4^e étage et la chambre parentale au 3^e étage ;

Considérant que la rehausse de la façade avant permet d'augmenter la hauteur sous plafond des pièces du 3^e étage côté rue et en améliorent l'habitabilité ;

Considérant que l'amélioration du confort d'un logement existant est favorable sur le principe mais qu'elle ne peut pas justifier l'importante modification de la typologie de l'immeuble et de son intégration dans l'ensemble existant ;

Considérant en effet que l'immeuble forme un ensemble très cohérent avec les deux immeubles voisins, que l'expression de la rehausse en façade avant crée une rupture par rapport à l'architecture existante et par rapport à la cohérence de l'enfilade de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles dans laquelle elle s'inscrit ;



Considérant que le versant arrière de la toiture tel qu'existant s'écarte de la typologie traditionnelle (lecture déjà perdue d'une toiture à deux versants), qu'une rehausse de la toiture telle qu'initialement prévue dans le PU2015-167 permettait déjà d'aménager deux chambres qualitatives ;

Considérant que la taille de l'appartement et la volumétrie existante ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement de 3 chambres, deux salles de bain et un bureau, que les modifications engendrées pour un tel aménagement sont trop importantes et dénaturent la typologie et la morphologie de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse est située en creux dans le volume de la toiture et que l'aménagement d'une zone plantée et d'un banc permettent de limiter les vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'entrée de l'appartement présente une hauteur insuffisante (2m) et déroge de la sorte à l'article II du titre 4 du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est induite par la réalisation d'une banquette pour le séjour ;

Considérant en conclusion que le logement proposé est de grande taille (3 chambres et un bureau) et rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques et que les modifications de volume nécessaires à l'habilitation d'un tel programme sont trop importantes ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-55** : Changer l'utilisation d'un commerce en brasserie (avec consommation sur place), avec modification de la façade au rez-de-chaussée / Wijzigen het gebruik van een handel in brasserie (met consumptie ter plaatst) met wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers

Place de la Constitution 12

Demandeur / Aanvrager : Ama Games - S.P.R.L.

N° dossier : PU2020-55 / 13/AFD/1743231

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 : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : 70 appartements aux étages, 15 chambres aux entresols, une station-service et 6 commerces avant avec un logement arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du n°12 place de la Constitution ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1993-99) portant sur la transformation intérieure et l'agrandissement du commerce (agence bancaire), et qu'il s'agit du dernier permis octroyé le 1/09/1993 pour cette adresse ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation d'un commerce (agence bancaire) en brasserie (avec consommation sur place), avec modification de la façade au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier l'aménagement intérieur pour accueillir une brasserie et ses services annexes (espace de stockage, débarras, sanitaires) ;
- La modification de l'accès à ce commerce, ce qui engendre une transformation de la façade du rez-de-chaussée avant ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/06/2020 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/05/2020 (pas de remarque) ;

Considérant que le projet a pour but la création d'une brasserie se composant d'un débit de boisson avec la possibilité de petite restauration sans préparation, que dans cette démarche, aucune cuisine ni hotte n'est mentionnée étant donné leur absence d'utilité ; que ceci est confirmé en séance par l'architecte ;

Considérant que ce changement d'utilisation dans ce quartier proche de la gare est le bienvenu, à condition de ne pas engendrer de nuisances par rapport au voisinage ;

Considérant que la modification de l'accès au commerce permet de rendre l'accès aux logements plus indépendant, leur permet de bénéficier du porche d'accès, et permet d'éviter tout conflit entre les clients du commerce et les habitants ;

Considérant que les modifications proposées en façade avant améliorent la situation existante, en supprimant le caisson à volet, en prévoyant des châssis en bois de la même couleur qu'aux étages (blanche), en maintenant une imposte dans l'alignement général des autres, et en proposant une division verticale dans l'esprit des étages ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, mais qu'il y a lieu de respecter l'article 62 du RCB ;

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

- **Respecter l'article 62 du RCB pour l'évacuation de la chaudière du commerce ;**
- **Ne pas installer de cuisine nécessitant une hotte avec évacuation ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce sur le voisinage ;**



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-276** : Agrandir le logement du deuxième étage en modifiant la répartition des logements, modifier le volume avec rehausse des mitoyens et aménager une terrasse / vergroten de woning op de tweede verdieping, veranderen de verdeling van woningen, wijziging het volume met verhoging van aangrenzende zijde en bouw een terras

Rue de Belgrade 112

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Caspar LANGHOFF

N° dossier : PU2019-276 / 13/AFD/1727072

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 6 Toiture (hauteur)

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport avec 3 logements ;

Considérant que la demande vise à agrandir le logement du deuxième étage en modifiant la répartition des logements, à modifier le volume avec rehausse des mitoyens et à aménager une terrasse et plus précisément :

- Construire un étage supplémentaire pour aménager deux chambres et une salle de bains pour le logement existant au 2^e étage ;
- Privatiser l'escalier de la cage d'escalier commune au niveau du 2^e étage en vue d'intégrer la dernière volée d'escalier au logement concerné par la demande ;
- Régulariser la fermeture de l'ancienne terrasse présente au niveau de l'annexe du 2^e étage en situation de droit ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage sur la toiture plate existante du 2^e étage ;
- Rehausser les mitoyens voisins ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/06/2020 (pas d'objection majeure) ;



Considérant que les nouveaux aménagements engendrent une dérogation d'éclairage (RRU titre II article 10) pour le séjour du logement ainsi que pour l'espace bureau ;

Considérant que la dérogation d'éclairage du séjour pourrait être diminuée par l'ouverture d'une baie adéquate en façade arrière ;

Considérant que le bureau est une pièce accessoire du logement et que la dérogation d'éclairage de cette pièce est moins problématique ;

Considérant que la privatisation de l'escalier de la cage d'escalier commune au niveau du 2^e étage en vue d'intégrer la dernière volée d'escalier au logement concerné par la demande ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que la régularisation de la fermeture de l'ancienne terrasse présente au niveau de l'annexe du 2^e étage en situation de droit n'engendre aucun impact sur le voisinage et est acceptable ;

Considérant que la construction d'un étage supplémentaire engendre des dérogations au titre I du RRU article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) ;

Considérant que ces dérogations sont importantes, que le volume proposé implique des rehausses mitoyennes conséquentes ;

Considérant néanmoins que l'impact de ces modifications volumétriques ne portent principalement que sur un dépôt / atelier (nuisances sur les logements avoisinants négligeables) ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3^e étage sur la toiture plate existante du 2^e étage nécessite la construction d'une rehausse de mitoyen importante et en dérogation au titre I du RRU article 4 (profondeur), que l'ampleur de cette dérogation n'est pas acceptable compte-tenu des vues engendrées par la profondeur de cette terrasse et sa situation en promontoire (voisinage et étages inférieurs) ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière se fait 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 :

- Revoir la volumétrie de la toiture en façade arrière de manière à limiter l'impact de la rehausse sur l'intérieur d'îlot ;
- Revoir le positionnement de la terrasse en fonction de la nouvelle volumétrie ;
- Améliorer sensiblement l'éclairage du séjour ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du RRU sont accordées, sous réserve du respect des conditions ci-dessus, pour les motifs repris ci-dessus.

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 – proposition PEB).



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-74** : modifier le volume du cabanon technique en toiture et placer des groupes d'air conditionné / het wijzigen van het volume van de technische schuur op het dak en het plaatsen van airconditioning groepen

Chaussée de Charleroi 28

Demandeur / Aanvrager : MANOS - S.A.

N° dossier : PU2020-74 / 13/AFD/1746326

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

- 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 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LOUISE : îlot n° 33 delimité par l'avenue Louise, rue de la bonte, rue Berckmans et chaussée de Charleroi », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS en date du 10-12-1971..

RCU :

Zone de protection :

DEROGATIONS :

PPAS Louise : îlot n°33

Gabarit chaussée de Charleroi

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 6 Toiture (éléments techniques)

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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 : hôtel ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 27/05/1911 pour la construction d'un niveau complémentaire et la modification de l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume du cabanon technique en toiture et placer des groupes d'air conditionné ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/05/2020 (pas d'objection majeure) ;



Considérant que le cabanon technique déroge aux prescriptions générales du Plan particulier d'affectation du sol Louise ilot n°33 (gabarit des bâtiments - pas d'étage technique autorisé) et à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant cependant que le volume du cabanon technique est situé en retrait de la façade avant, qu'au vu de la hauteur de l'immeuble, celui-ci est très peu visible depuis l'espace public, et que son impact est dès lors limité ;

Considérant que la taille du cabanon résulte d'une imposition du SIAMU (information fournie en séance par l'architecte) ;

Considérant que les groupes d'air conditionné sont disposés sur les façades du cabanon et ne sont pas intégrés au sein du volume bâti, que cette disposition engendre également une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (§ 3 éléments techniques intégrés dans la toiture), accentue la dérogation de volumétrie et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant qu'il y aurait lieu soit de les supprimer, soit de les intégrer au sein du volume technique ;

Considérant que les dispositifs d'air conditionné en façade arrière, apparaissant sur les photos mais ne faisant pas l'objet de la demande, ont été intégrés dans le volume bâti ;

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:

- Soit supprimer, soit intégrer les groupes d'air conditionné au sein du volume technique ;
- Terminer l'ensemble des travaux dans l'année qui suit la notification du permis d'urbanisme en vertu de l'article 192 du CoBAT ;

Les dérogations au PPAS Louise et à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-41** : étendre l'annexe en fond de parcelle (régularisation), ouvrir une baie au 1er étage, aménager les combles en extension du logement unifamilial et modifier la façade avant / uitbreiding van het bijgebouw in de achterkant van het perceel (regularisatie), opening van een baai op de 1ste verdieping, inrichting van de zolderruimte als uitbreiding van de eengezinswoning en wijzigingen van de voorgevel
Chaussée d'Alseberg 116

Demandeur / Aanvrager : Madame Marzena Skutnik
 N° dossier : PU2020-41 / 13/AFD/1741648

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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

Zone de protection :

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 6 Toiture (hauteur)

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)

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)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-010/07) dressé le 26/01/2007 pour la modification du nombre de logements, le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, la construction d'une annexe, le remplacement des châssis et la modification des caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme en vue de régulariser les infractions, la première (PU2007-207) portant sur la modification du volume des annexes au rez-de-chaussée et la modification de la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 18/04/2008 (et à défaut de mise en œuvre expirait le 17/04/2010), la deuxième (PU2007-208) portant le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée, la réalisation de



travaux intérieurs pour modifier le nombre et la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 14/02/2008 (et à défaut de mise en œuvre expirait le 13/02/2010) ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble représentée dans les PU2007-207 et 2007-208 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre l'annexe en fond de parcelle (régularisation), ouvrir une baie au 1^{er} étage, aménager les combles en extension du logement unifamilial (régularisation) et modifier la façade avant et plus précisément :

- Maintenir l'extension réalisée en infraction en fond de parcelle pour le commerce ;
- Ouvrir une baie dans le mur porteur au 1^{er} étage pour favoriser le lien avec la cuisine, déplacée à l'endroit de la salle de bains ;
- Étendre le logement unifamilial aux combles en réalisant un espace indépendant pour la fille du maître d'ouvrage (régularisation) ;
- Modifier la façade au rez-de-chaussée en rajoutant une allège pleine au niveau de la porte d'entrée du commerce ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'extension réalisée est en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais considérant qu'elle se situe en fond de parcelle, qu'elle est de très petite dimension et au niveau du rez-de-chaussée uniquement ;

Considérant que cette petite extension permet de rendre l'accès à ce commerce de service de proximité (activité d'esthéticienne) plus indépendant et plus viable en terme d'exploitation, et ne nuit pas aux voisins ;

Considérant que l'ouverture dans le mur porteur et le déplacement de la cuisine (en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) à la place de la salle de bains permet d'une part d'agrandir l'espace de séjour, et d'autre part de permettre une plus grande interaction entre la nouvelle cuisine et la salle à manger ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable au vu des améliorations apportées à l'espace de vie ;

Considérant le refus pour le studio au 2^e étage et l'aménagement d'une pièce de vie dans le pigeonnier dans le PU2007-208 ;

Considérant que le demandeur souhaite maintenir l'aménagement des combles comme espace indépendant pour leur fille ;

Considérant dès lors que l'on doit considérer cet espace, uniquement comme extension du logement unifamilial et pas comme logement indépendant ;

Considérant néanmoins que la transformation du pigeonnier en chambre, même dans le cadre d'un logement unifamilial ne peut être acceptée au vu des dérogations très importantes au niveau de la hauteur sous-plafond (article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et de l'éclairage (article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie et pourrait avantageusement être démolie au profit d'un espace extérieur ;

Considérant également que l'éclairage de la pièce de vie est en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, et considérant qu'il y a lieu de rendre cette pièce conforme en modifiant la fenêtre de toit arrière ;

Considérant que la modification en façade avant se limite au placement d'une allège en bois au niveau de la porte d'entrée du commerce, qu'elle rencontre de cette manière mieux les prescriptions du périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" que dans le PU2007-207 et considérant que la modification de la couleur des châssis autorisée dans le PU2007-207 (gris anthracite) vers une couleur bleue foncé n'engendre pas de modification substantielle ;

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

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



- **Supprimer la chambre dans l'ancien pigeonnier au 2^e étage, et intégrer celle-ci dans l'espace de séjour ;**
- **Rendre le 2^e étage (2 pièces côté avant) conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble (étages) ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (extension arrière au rez-de-chaussée) et à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (cuisine au 1^{er} étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-251** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel en inrichting van een terras

Rue Arthur Diderich 63

Demandeur / Aanvrager : ROCCA BAT - S.P.R.L.

N° dossier : PU2019-251 / 13/AFD/1723796

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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 : 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 I :

Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Article. 10 éclairage naturel



Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

Article 11. Couverture des constructions

Article 13. Matériaux de couverture

Article 15. Généralités

Article 16. Portes

Article 19. Fenêtres et portes fenêtres

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 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, 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 : 1 logement de 1 chambre par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage (3 au total), mansardes et combles

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement supplémentaire au 3^e et au 4^e étage ;
- Revoir les aménagements intérieurs des logements existants ;
- Réaliser des travaux structurels : percement de baies dans les murs porteurs du rez-de-chaussée au 2^e étage, agrandissement de la fenêtre arrière au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la toiture
- Aménager une terrasse au 3^e étage
- Revoir l'aménagement de la cour au rez-de-chaussée ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/04/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le volume annexe présent dans la cour est démolit et permet d'aérer l'intérieur d'îlot très densément construit et d'agrandir l'espace extérieur ;

Considérant que l'aménagement de la cour déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (surface perméable), mais qu'il s'agit d'une situation existante légalement et que celle-ci est améliorée par la mise en place d'une zone plantée ;

Considérant que la construction d'un muret de séparation d'une hauteur de 1,90m entre la cour et l'entrée cochère menant dans le bâtiment arrière déroge à l'article 4 du titre I (profondeur), mais que celui-ci permet de privatiser l'espace extérieur du logement du rez-de-chaussée et que son impact sur l'intérieur de l'îlot est limité ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée est revu, que la chambre est aménagée à l'arrière et que l'agrandissement de la fenêtre permet une ouverture plus généreuse vers l'extérieur ;

Considérant que les logements du 1^{er} et du 2^e étage sont remaniés afin qu'ils puissent disposer d'une deuxième chambre, que les aménagements proposés sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la disposition des pièces d'eau dans la pièce centrale du rez-de-chaussée au 2^e étage cloisonne ces espaces et dénaturent la typologie de l'immeuble (3 pièces en enfilade) ;



Considérant que ces aménagements s'accompagnent d'importantes modifications structurelles (ouverture complète des baies intérieures, suppression des têtes de mur, modification des planchers au dernier niveau) et engendrent une dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses par l'encastrement des gîtes dans les mitoyens (dérogation non sollicitée) ;

Considérant que les pièces côté rue au 1^{er} et au 2^e étages présentent des plafonds moulurés, qu'il y a lieu de préserver ces éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'élargissement des baies dans le mur porteur séparant la pièce avant de la pièce centrale permet une plus grande ouverture des pièces de vie mais qu'il y a toutefois lieu de s'assurer de la stabilité de l'immeuble et de conserver des têtes de mur de 60cm côté mitoyen ;

Considérant que les deux pièces de l'arrière présentent déjà des superficies conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la démolition du mur porteur les séparant n'est, dès lors, pas nécessaire et ne modifie pas les aménagements ;

Considérant que les séjours des logements du rez-de-chaussée et 2^e étage présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage), mais que celle-ci découle de la configuration d'origine ;

Considérant que l'aménagement d'un duplex au 3^e et au 4^e étage s'accompagne de rehausses de la toiture et de la façade arrière, que celles-ci sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse de la toiture est réalisée côté rue est réalisée sous la forme d'une toiture à brisis en tuiles rouges, que celle-ci s'inspire très globalement des typologies des maisons existantes mais que toutefois la typologie de ce brisis devrait être revue dans un souci d'harmonie en y intégrant des lucarnes ;

Considérant effectivement que les percements dans le brisis dérogent à l'article 22 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la rehausse pourrait être envisagée pour l'amélioration d'un logement existant (extension du logement inférieur dans les combles) et non pour la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant que la toiture présente une partie plate en membrane bitumineuse en son sommet dérogeant aux articles 11 (couverture des constructions) et 13 (matériaux de couverture) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette partie de toiture n'est pas visible depuis l'espace public ni du voisinage ;

Considérant que la salle de bain et le local technique sous combles présentent une dérogation à l'article 4 du titre II, que celle-ci ne concerne toutefois qu'une petite partie de leur surface totale ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain pour la petite chambre au 3^e étage réduit la largeur du séjour, que la modification de l'accès à la salle de bain sous combles permettrait aux deux chambres d'en bénéficier et au séjour d'être agrandi en conservant un caractère traversant ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe au 3^e étage permet au duplex supérieur de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif, que sa configuration enclavée contre le mitoyen et en retrait de la façade arrière permet de limiter les vues sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC structuré bois, que ceux-ci appauvrissent l'aspect architectural de la façade et dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant l'absence d'information quant au dessin d'origine de la porte cochère, qu'il y aura lieu de s'inspirer des modèles de portes d'époque existant dans le voisinage et de prévoir une teinte identique à celle des châssis afin de retrouver l'harmonie de la façade ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières sont prévus en toiture du bâtiment principal mais que ceux-ci ne débouchent toutefois pas à 1m au-delà du versant de la toiture, qu'il y aura lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement régional sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion que les logements proposés, s'ils tendent à rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, mais que les aménagements soulèvent des remarques de fond quant aux modifications apportées à l'immeuble sans respect de la structure de l'immeuble et par là, de ses qualités patrimoniales ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-47** : modifier la répartition des logements, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au niveau des combles et placer des fenêtres de toit / Het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van het volume en de gevel, het inrichten van een terras op de zolder verdieping en het plaatsen van dakramen

Rue de Savoie 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Simon HAIM et Madame Giulia FUNARI

N° dossier : PU2020-47 / 13/AFD/1742351

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

RCU : RCUZ

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne

Art. 6 Toiture (lucarnes)

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 :

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 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 - lucarnes)

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

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 se situe également 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: 5 logements répartis du rez-de-chaussée au quatrième étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, modifier le volume, aménager une terrasse au niveau des combles et placer des fenêtres de toit ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La privatisation de la dernière volée d'escalier de l'immeuble pour le logement du 4^e étage en vue de l'étendre vers les combles ;



- L'extension du logement du 4^e étage vers les combles (aménagement d'une salle de bains, d'un wc et de deux chambres) ;
- La construction d'une lucarne en façade arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse accompagnée d'une rehausse de mitoyen ;
- Le placement de fenêtres de toit non axées sur les baies de façade dans le périmètre du RCUZ ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 2 réclamations ont été introduites s'opposant à la rehausse de l'immeuble (la hauteur sous plafond sous les combles existants de fait inférieure à 2.20m et l'immeuble avait déjà été rehaussé en 1932 et est plus haut que les immeubles voisins) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande ne vise pas la rehausse du versant avant ni du faite (la lucarne est située en versant arrière) ;

Considérant que la construction de cette lucarne est en dérogation au Règlement régional d'urbanisme titre I article 4 et 6 ; que les immeubles voisins directs sont plus bas et que l'immeuble concerné par la demande présente aussi un étage supplémentaire par rapport au bâti environnant ;

Considérant que la lucarne est importante, qu'elle est située le long du mitoyen de gauche, pouvant dès lors s'apparenter à sa rehausse en terme d'incidences sur le voisinage ;

Considérant que l'immeuble est déjà beaucoup plus élevé que les immeubles voisins, qu'il n'y a pas lieu d'aggraver la situation ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse implique la rehausse du mitoyen de gauche en forte dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme titre I, que cette rehausse est à nouveau dommageable pour le voisinage (rehausse de l'immeuble déjà fortement plus élevé) ;

Considérant en outre que cette terrasse engendre des vues fortement préjudiciables sur le voisinage (promontoire), compte tenu notamment de la proximité des immeubles de la rue d'Albanie ;

Considérant accessoirement les erreurs de représentation dans les plans, qu'il y a lieu de vérifier la hauteur sous plafond dans les combles, que la hauteur représentée diffère fortement de la hauteur représentée dans les plans d'archives, que les indications entre coupe et plans diffèrent en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre aménagée sous la lucarne ;

Considérant l'absence de coupe au niveau de l'escalier, que la hauteur de l'échappée n'a pu être vérifiée ;

Considérant que les nouveaux aménagements font apparaître une dérogation d'éclairément au niveau du séjour du logement, que cette dérogation n'est pas sollicitée ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement non conformes, que le dessin de ces menuiseries sur les documents graphiques ne correspond pas exactement à la situation d'origine (permis de 1932 pour le dessin des menuiseries du dernier étage) ;

Considérant en effet que les menuiseries d'origine présentent un double cadre dans la partie fixe de l'imposte ainsi qu'une proportion d'imposte légèrement moins écrasée ;

Considérant que les fenêtres de toit du versant avant de la toiture 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 »,

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

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-310** : changer la destination du 1er étage de logement en commerce de restauration avec consommation sur place, modifier l'aménagement du logement des étages avec travaux structurels, placer une hotte non-domestique, un auvent et une enseigne parallèle / het wijziging van de bestemming aan de 1ste verdieping van handel tot restauratiehandel met snackjes ter plaatse, het wijziging van de verdeling van de woning, het plaatsen van een niet-huishoudelijke kap en binnen verbouwwerken

Chaussée de Waterloo 73

Demandeur / Aanvrager : SABCIA - S.P.R.L.

N° dossier : PU2019-310 / 13/AFD/1732355

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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 liseré de noyau commercial

le long d'un espace structurant

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art. 3, §1 espace pour rangement

Art. 3 §1 et 2 superficie minimale

Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Art. 10 éclairage naturel

Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :

Art. 36 §1 3° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 46A. Enseignes et publicités

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

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 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.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

application de la prescription particulière 22. du PRAS (commerce au premier étage, + de 1.000 m2 de commerce, + de 2.500 m2 de commerce avec réutilisation d'un immeuble existant)

application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du 1er étage de logement en commerce de restauration avec consommation sur place, modifier l'aménagement du logement des étages avec travaux structurels, placer une hotte non-domestique, un auvent et une enseigne parallèle et plus précisément :

- Changer la destination du 1^{er} étage de logement à commerce de restauration avec consommation sur place pour le lier au rez-de-chaussée ;



- Modifier la façade : vitrine du rez-de-chaussée et absence de double cadre aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Placer une enseigne, un caisson à volet et un auvent pour la vitrine du rez-de-chaussée ;
- Placer une hotte non-domestique ;
- Construire un volume annexe indépendant dans la zone de cours et jardin et l'utiliser à des fins commerciales ;
- Modifier le volume en façade arrière : escalier parallèle à la façade et modification de la pente de toiture ;
- Modifier l'aménagement du logement des étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/05/2020 pour l'extension du commerce au premier étage ;

Considérant que l'extension du commerce au 1^{er} étage supprime des superficies de logement existant légalement à cet étage, qu'en l'application de la prescription 0.12 du PRAS, cette suppression est possible sur le principe en ce que le projet permet l'extension du commerce du rez-de-chaussée situé en liseré de noyau commercial ;

Considérant toutefois la remarque de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente sur la deuxième voie d'évacuation dont les salles de consommation au premier étage doivent disposer afin d'assurer l'évacuation des occupants de ce niveau ;

Considérant que sans cette deuxième voie d'évacuation, l'extension du commerce au premier étage n'est pas envisageable ;

Considérant que les plans laissent apparaître que la cour intérieure est utilisée à des fins commerciales, que cette exploitation n'a fait l'objet d'aucune autorisation et qu'elle est source de nuisances importantes pour le voisinage (nuisances sonores et olfactive) ;

Considérant que la construction du volume annexe au fond de la cour, bien qu'en dérogation au titre I du RRU article 4 (profondeur de construction), ne soulève pas de remarque particulière, qu'il est construit contre le mur mitoyen existant et sous un volume de la servitude de passage du 1^{er} étage et que par conséquent, il n'engendre aucun impact sur le voisinage ;

Considérant que l'évacuation de la hotte en façade arrière est prolongée en toiture de manière à améliorer la dispersion des odeurs, que la note explicative indique clairement que la motorisation de celle-ci sera aménagée à l'intérieur du fast-food, que la prévoir à l'intérieur du volume bâti afin d'en limiter les nuisances est essentiel ;

Considérant que le volume en façade arrière comprenant l'escalier parallèle à la façade et la modification de la pente de toiture ne soulève pas d'objection dans la mesure où les modifications sont minimales et n'engendrent aucun impact sur le voisinage ;

Considérant que le logement aménagé au deuxième étage et dans les combles présente des dérogations au titre II du RRU article 3 (superficie du séjour et de la chambre arrière au 3^e étage), article 4 (hauteur sous plafond de la chambre sous faite) et article 10 (éclairage du séjour) ;

Considérant que, l'extension du commerce n'étant pas envisageable en l'état, il y a lieu de conserver le logement sur le premier, deuxième et troisième étages conformément à la dernière situation légale ;

Considérant que la façade avant a été modifiée en 1964, que la présente demande vise à peindre la partie enduite du rez-de-chaussée en noir, à régulariser la modification de la vitrine en aluminium doré par une vitrine en PVC gris anthracite, à placer une tente solaire non conforme et un caisson à volet ;

Considérant que la tente solaire est placée devant la baie de la vitrine et en dépasse les limites, qu'elle déroge au RRU titre I article 10 (éléments en saillies) ainsi qu'au RCB article 47, que la tente solaire en position ouverte ne peut descendre à une distance moindre de 2.5m du trottoir (frange ou bordure flottante comprise), que la tente solaire doit être placée dans le prolongement de la baie de la vitrine (ne pas en dépasser les limites) et sans en réduire le jour vu (située au-dessus de la vitrine) ;

Considérant que le caisson à volet représenté sur les documents graphiques (prévu dans un caisson dans l'épaisseur de la façade) ne correspond pas à celui présent sur les photos (appliqué sur la façade), qu'il y a lieu de le placer conformément aux documents graphiques et de manière intégrée à la façade ;

Considérant que l'enseigne parallèle est placée sur un panneau de largeur équivalente à la façade, dont la hauteur s'insère entre le haut de la vitrine et le bas des baies du premier étage, panneau repris au permis de 1964 et constituant l'enseigne en lui-même ;



Considérant que l'enseigne parallèle apposée sur ce panneau déroge au RCB article 46A car implantée à moins de 1m des mitoyens et également au RRU titre VI article 36, 3°, c) car implantée à moins de 0.50m des mitoyens ;

Considérant que l'épaisseur de l'enseigne n'est pas représentée sur la coupe des documents graphiques et qu'il y a lieu de s'assurer qu'elle ne déroge pas au RRU titre VI article 36, 3° b) pour la saillie (panneau existant plus enseigne = plus que 0.25m ?) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire est conforme à la réglementation ;

Considérant que les menuiseries des étages sont remplacées par des menuiseries en bois peint en blanc sans respect des caractéristiques d'origine des châssis : suppression des croisillons pour les châssis du 2^e étage et suppression du double cadre de l'imposte fixe pour toutes les menuiseries des étages ;

Considérant que ces modifications sont acceptables dans la mesure où le bien ne se trouve pas dans un périmètre particulier, pas en ZICHEE, et n'est pas repris à l'inventaire scientifique ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du logement et son évacuation et qu'il y a lieu de prévoir son conduit 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:

- Ne pas réaliser l'extension du commerce au premier étage et de maintenir le logement conformément à la dernière situation légale sur les 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Ne pas exploiter la cour à des fins commerciales et de placer un garde-corps devant la porte d'accès ;
- Placer la tente solaire en conformité avec le RRU titre I article 10 et le RCB et dans le prolongement de la baie sans en dépasser les limites et à une hauteur d'au moins 2.50m au-dessus du trottoir (frange comprise)
- Placer le volet dans l'épaisseur de la façade conformément aux documents graphiques) ;
- Prévoir une enseigne en lettre découpée placée sur le parement de la façade (suppression du panneau) ;
- Prévoir l'évacuation de la chaudière du logement en conformité avec le RCB article 62 (en toiture du bâtiment principal)

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).

Les dérogations au titre I du RRU article 4 (pour espace rangement dans le fond de la cour) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-345** : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume et aménager une terrasse / wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume en inrichting van een terras

Avenue Ducpétiaux 110

Demandeur / Aanvrager : Madame Bernadette KAPUNGU

N° dossier : PU2019-345 / 13/AFD/1736467

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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 I :

Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne

Art. 10 éléments en saillie sur la façade

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

Art. 11 Vues

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

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 :

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

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

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)

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 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 ainsi que le volume et aménager une terrasse et plus précisément :



- Diviser la maison unifamiliale en 4 logements dont 1 duplex de 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage, 1 appartement de 1 chambre au 2^e étage et 1 studio dans les combles ;
- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/06/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les deux chambres du duplex aménagées au sous-sol présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), que celle-ci est importante (2,32m) et préjudiciable à la bonne habitabilité de ces espaces ;

Considérant que cette hauteur sous plafond était également dérogatoire au Règlement général sur la bâtisse de 1975 et au Règlement communal sur les bâtisses de 1906 ;

Considérant que la chambre avant déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme car elle ne présente pas la superficie éclairante nette minimale, que sa situation le long d'une voirie au trafic relativement dense (passage de bus, nuisances sonores et olfactives, ...) et au niveau du trottoir (nécessité d'occultation pour des questions d'intimité) aggrave les dérogations en matière d'habitabilité ;

Considérant que le Règlement général sur la bâtisse de 1975 imposait la même norme d'éclairage ;

Considérant que l'aménagement de chambres au sous-sol prive les autres logements de l'immeuble de locaux de rangement communs et de caves privatives, que ceux-ci sont, de plus, déjà de petite taille ;

Considérant que le volume annexe construit au rez-de-chaussée est conforme à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'inclure le local WC au sein du logement ;

Considérant que toutes les pièces de vie du logement du 1^{er} étage présentent une dérogation importante à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que le séjour déroge, de plus, à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en présentant une superficie insuffisante ;

Considérant que toutes les pièces de vie des logements du 2^e étage et du 3^e étage présentent également une taille insuffisante et dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond du 3^e étage est également en dérogation à l'article 4 du titre II du RRU ;

Considérant que ces logements présentent de nombreuses autres dérogations aux normes d'habitabilité du titre II (hauteur sous-plafond et absence de vues directes des pièces sous combles, éclairage des pièces de vie, ...) ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage est dérogatoire à l'article 4 du titre I du RRU, qu'au vu de sa configuration enclavée contre le mitoyen, celle-ci n'engendre pas de vues préjudiciables sur le voisinage et serait envisageable ;

Considérant qu'une évacuation de chaudière est prévue en façade avant et les autres en façade arrière, que celles-ci dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (façade arrière) et à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses (façade avant), que la sortie en façade avant altère la façade d'un grand intérêt patrimonial et que les évacuations arrière nuisent à la qualité de l'intérieur de l'ilot (rejet de gaz brûlés dans la zone de cours et jardins) ;

Considérant le peu de mixité dans les typologies de logement proposées au sein de l'immeuble ;

Considérant que les éléments fournis tendant à démontrer l'existence de plusieurs logements ne sont pas suffisants pour prouver formellement l'existence et la répartition de ces logements, que de plus ces aménagements s'accompagnent de travaux structurels et de dérogations à la réglementation en vigueur à l'époque des faits ;

Considérant que la situation à régulariser n'est toutefois pas conforme à la législation en vigueur à l'époque des faits, que l'appréciation sur la présente demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;



Considérant en conclusion de tout ce qui précède que le projet s'écarte du bon aménagement des lieux et ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-217** : prolonger le logement du 2e étage dans les combles avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toit / de woning van de tweede verdieping uitbreiden naar de zolder met structurele werken, wijziging van het volume en van de gevel, inrichting van een terras en van dakvensters

Rue Saint-Bernard 181

Demandeur / Aanvrager : Madame Emilie ROUSSEAU

N° dossier : PU2019-217 / 13/AFD/1720220

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, 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

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

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. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

Art. 10 hauteur sous plafond (locaux non habitables)

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : 1 logement au rez-de-chaussée et au bel étage, 1 logement au premier étage, 1 logement au 2^e étage, mansardes et grenier au 3^e et au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2^e étage dans les combles avec travaux structurels, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toit et plus précisément :

- Agrandir le logement du 2^e étage dans les combles ;
- Construire une lucarne en versant arrière et démolir 2 lucarnes en versant avant ;
- Isoler la toiture principale et la toiture plate de l'annexe arrière par l'extérieur ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^e étage ;
- Agrandir la profondeur du balcon du 2^e étage ;
- Placer des fenêtres de toiture non axées en versant avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : placement d'un escalier d'accès au grenier, démolition du mur séparant les pièces de vie de la cage d'escalier au 2^e étage, démolition du mur porteur central au 3^e étage, rehausse du plancher du 2^e étage ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/04/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'agrandissement du logement du 2^e étage dans les combles permet d'y aménager un appartement de 2 chambres de taille généreuse et d'apporter de la mixité aux typologies de logement existantes dans l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée du logement déplacée sur le palier du 1^{er} étage permet de privatiser la cage d'escalier, que la démolition de la cloison la séparant du séjour au 2^e étage et le placement de portes vitrées permettent d'ouvrir visuellement l'espace ;

Considérant que l'ouverture de la cuisine sur la pièce de droite à l'arrière permet d'y aménager un espace de repas attenant et d'en améliorer la luminosité ;

Considérant que la lucarne prévue pour la chambre 1 en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et en améliore l'habitabilité, que celle-ci ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut sur une partie, que la dérogation est toutefois limitée et que l'amélioration des performances énergétiques du logement est bienvenue ;

Considérant qu'il est également prévu d'isoler la toiture de l'annexe au 3^e étage avec rehausse de l'acrotère et d'y aménager une terrasse, que ces modifications engendrent une dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur) ;

Considérant que la configuration de cette terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et de vues préjudiciables sur le voisinage, que son aménagement nécessite, de plus, la pose de brise-vues, que l'impact de ces brise-vues est préjudiciable au voisinage (enclavement important du voisin de gauche) ;

Considérant que la profondeur du balcon du 2^e étage est augmentée de 22cm, que cette modification et le placement d'un brise-vue en bois génèrent une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant toutefois que le balcon semble ancien et semble avoir été réalisé plus profond que prescrit par la dernière situation existante de droit (permis d'urbanisme du 14/08/1929), qu'il y a lieu toutefois de prévoir une rehausse



mitoyenne en dur sur toute l'épaisseur du mur (1,90 m depuis le niveau fini du balcon, en lieu et place du pare-vues) et un dispositif limitant les vues obliques afin de limiter son impact sur le voisinage ;

Considérant que les fenêtres de toiture placées dans la chambre 2 en versant avant ne sont pas axées sur les baies des étages inférieures et sont dérogoires à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ce positionnement nuit à la composition architecturale générale de la façade ;

Considérant que la pose d'une fenêtre de toiture de plus grande dimension suffirait à s'y conformer tout en respectant l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le local sous combles déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un local de rangement ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle cependant de la configuration d'origine de la pièce et qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie ;

Considérant que la démolition du mur porteur central au 3^e étage permet de libérer l'espace sous combles et d'agrandir les superficies des chambres ;

Considérant que les châssis du 2^e étage en façade à rue ont été remplacés par des châssis en PVC noir, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de teinte gris bleu (RAL 7031) et qu'il est précisé que ceux-ci respecteront les caractéristiques d'origine (divisions triparties, double cadre des impostes) ;

Considérant que le changement de teinte des châssis (de brun à gris bleu) génère une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme « Quartier de l'Hôtel de Ville », que le remplacement est toutefois bienvenu, qu'il est précisé que les autres châssis de la façade seront remplacés à l'identique ;

Considérant que la teinte choisie s'accorde harmonieusement aux tonalités des menuiseries présentes dans la rue et ne soulève pas d'objection ;

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

- **Ne prévoir qu'une fenêtre de toiture axée sur les baies des étages inférieurs pour la chambre 2 en façade avant ;**
- **Supprimer la terrasse au 3^e étage et prévoir un garde-corps au droit de la baie ;**
- **Prévoir une rehausse mitoyenne (1,90 m depuis le niveau fini du balcon) et un dispositif limitant les vues obliques pour le balcon du 2^e étage ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.