



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 octobre 2020
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 oktober 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. Vandeville
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

**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 PU2020-82 : modifier le nombre de logements avec travaux structurels et modifier les châssis en façade avant / wijziging van het aantal woningen met structurele werken en wijziging van de ramen op de voorgevel : Rue de Portugal 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anne-Marie Thiry</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-109 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade 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 de Livourne 1A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Michael Harrouk</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-190 : isoler les toitures par l'extérieur, modifier la rehausse arrière, reconstruire les balcons et réaliser un escalier extérieur en façade arrière / isolering van de daken langs de buitenkant, wijziging van achteruitbreiding, de balcons herbouwen en uitvoering van een buitentrapp op de achtergevel : Rue de Monténégro 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Juliette MOGENET</p>
Point 5. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-241 : het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de voorgevel / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de voorgevel : Rue Guillaume Tell 24A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefaan DE WYST</p>
Point 6. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-9 : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale / wijzigen van het volume en de voorgevel en de binneninrichtingen van een eengezinswoning : Rue André Hennebicq 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Laurent Michiels et Madame Virginie CWAJGENBA</p> <p>23/06/2020</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-91 : agrandir le logement du 1er et du 2ème étage avec changement de destination du bureau au rez-de-chaussée, travaux structurels, modification du volume et de la façade et aménagement de terrasses et changer la destination du bâtiment arrière de dépôt à atelier / het woning van de eerste en tweede verdiepingen uitbreiden met verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond, structurele werken, wijzigen van het volume et van de voorgevel en inrichting van terrassen, en de verandering van de bestemming van het achtergebouw van opslagruimten tot workshop : Rue d'Angleterre 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Sébastien Denys</p>
Point 8. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-93 : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels, aménager des terrasses et une rehausse de mitoyen / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van het volume, het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van stabiliteitswerken, het inrichten van terrassen met aangrenzende zijde : Avenue Jef Lambeaux 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Serge Edelstein et Madame Anka Vasilevski</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-71 : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers : Parvis Saint-Gilles 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Dogan Atasoy</p>



Point 10. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-251 : étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol / de woning op het gelijkvloers uitbreiden aan het grootste deel van de kelder : Rue Saint-Bernard 123</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Corentin Rosé-Mullier</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 **PU2020-82** : modifier le nombre de logements avec travaux structurels et modifier les châssis en façade avant / wijziging van het aantal woningen met structurele werken en wijziging van de ramen op de voorgevel

Rue de Portugal 4

Demandeur / Aanvrager : Madame Anne-Marie Thiry

N° dossier : PU2020-82 / 13/AFD/1747303

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, 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 II :

Art. 3 §1 et 2 superficie minimale

Art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Art. 10 éclairage naturel

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

Article 15. Généralités

Article 19. Fenêtres et portes fenêtres

Article 22. Lucarnes et fenêtres de toiture

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

application de 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)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements avec travaux structurels et modifier les châssis en façade avant et plus précisément :

- diviser la maison unifamiliale pour créer 2 logements (1 duplex de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 duplex de 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles) ;
- aménager des locaux communs au sous-sol
- réaliser divers travaux structurels (escaliers, percements de baies, ...)
- modifier les divisions des châssis en façade à rue aux rez-de-chaussée et sous-sol



- placer une fenêtre de toiture dans le versant avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de dimensions réduites (superficie plancher de +/- 200 m², faible largeur de façade et deux pièces en enfilade par étage), que la division de cette maison est peu opportune et aboutit à une densification excessive et une atteinte à sa typologie marquée de maison unifamiliale ;

Considérant que les logements proposés dérogent aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- article 3 pour la superficie de la chambre au rez-de-chaussée et des 2 chambres dans les combles ;
- article 4 pour la hauteur sous plafond des 2 chambres dans les combles ;
- article 10 pour l'éclairage naturel aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que le duplex inférieur présente peu de qualités, que l'usage commun de la cour génère une perte d'intimité, que les espaces de ce logement nécessitent des cloisonnements importants et le placement d'un escalier portant atteinte aux qualités spatiales et, le cas échéant, patrimoniales et aboutissent à des espaces étriqués ;

Considérant l'absence d'information complète sur les décors intérieurs (cheminées et manteaux, moulures, menuiseries intérieures...), que le reportage photos est succinct ;

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

Considérant que la nouvelle fenêtre de toiture déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que la note explicative indique que les châssis en façade avant seront remplacés à l'identique mais que les plans attestent de la modification des divisions aux rez-de-chaussée et sous-sol (divisions tripartites sans prévoir une partie centrale plus large que les parties latérales), en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que celles-ci ne sont pas sollicitées ;

Considérant également que le garde-corps a été remplacé sans respecter ses caractéristiques d'origine, en dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette modification dénature et appauvrit l'expression de la façade ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-109** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade 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 de Livourne 1A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michael Harrouk

N° dossier : PU2020-109 / 13/AFD/1750365

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, 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
 PPAS : /
 RCU : /
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des



constructions)

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Art.4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée (boucherie) et logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, changer l'utilisation du rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place ;
- placer un conduit extérieur d'évacuation de hotte non domestique ;
- démolir le 1^{er} étage de l'annexe arrière en fond de parcelle ;
- réaliser des travaux structurels intérieurs (ouvertures des baies, construction d'une mezzanine, ...) ;
- diviser le logement unifamilial aux étages en 3 studios ;
- construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- modifier la façade (menuiseries de porte, vitrine et fenêtres) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 2/09/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la couverture irrégulière de la cour au rez-de-chaussée est démolie ;

Considérant que la démolition de l'annexe arrière au 1^{er} étage permet de dégager le fond de parcelle, que celui-ci est profitable à l'intérieur d'îlot de même que la végétalisation des toitures ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection, pour autant que les nuisances potentielles de ce type de commerce soient limitées ;

Considérant qu'un conduit extérieur d'évacuation de hotte non domestique est placé le long du mitoyen de gauche pour rejoindre la toiture du bâtiment voisin (n°3), que la hauteur de débouché déroge à l'article 62 du règlement communal d'urbanisme (moins de 1m) ;

Considérant l'absence d'information sur l'espace extérieur, que celui-ci ne peut être exploité à des fins commerciales afin de ne pas engendrer de nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le sous-sol est réservé à des locaux communs et caves privatives ;

Considérant que les logements (3 studios), présentent des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 pour la hauteur sous plafond de la cuisine, salle à manger et mezzanine du studio sous combles ;

Considérant que les portes d'entrée des logements présentent des largeurs très faibles;

Considérant que la lucarne dans le versant avant de la toiture semble très ancienne et que la construction de la lucarne dans le versant arrière de la toiture est conforme à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, que leur impact est limité ;

Considérant que l'aménagement de 3 logements au sein de cet immeuble présente une densité d'occupation trop importante, que le projet s'écarte de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant également la configuration de l'immeuble (2 pièces en enfilade aux étages), qu'une division des étages en 2 unités de logement (1 studio et 1 duplex) conformes aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU) est envisageable sur le principe ;

Considérant que la façade est modifiée au niveau des menuiseries de porte, vitrine et fenêtres mais que certaines caractéristiques d'origine ne sont pas respectées (absence de doubles cadres, profilés peu réalistes, briques de verre



pour la fenêtre du sous-sol,...), que la légende renseigne de nouveaux châssis en bois de teinte blanche bien que le dessin de la porte d'entrée privative corresponde à la porte existante en aluminium anodisé, que tout cela appauvrit l'esthétique générale de la façade ;

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

- Respecter l'article 62 du règlement communal d'urbanisme pour le conduit extérieur d'évacuation de hotte non domestique et autres évacuations de cheminées ;
- Ne pas exploiter l'intérieur d'îlot à des fins commerciales ;
- Végétaliser les toitures plates tel que prévu dans les plans ;
- N'aménager qu'un maximum de deux logements aux étages (duplex de plusieurs chambres aux étages supérieurs), globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade à rue ;

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).

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-190** : isoler les toitures par l'extérieur, modifier la rehausse arrière, reconstruire les balcons et réaliser un escalier extérieur en façade arrière / isolering van de daken langs de buitenkant, wijziging van achteruitbreiding, de balcons herbouwen en iutvoering van een buitentrap op de achtergevel
Rue de Monténégro 25

Demandeur / Aanvrager : Madame Juliette MOGENET
N° dossier : PU2019-190 / 13/AFD/1717348

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, 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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
Règlement régional d'urbanisme, titre II, Art. 4 hauteur sous plafond

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

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

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

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

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : 4 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-77) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec démolition de murs porteurs, que ce permis a été notifié en date du 23/11/2016 ;

Considérant que le bien a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-228) portant sur la modification du permis 2016-77 aux 1er et 2ème étages, que ce permis a été notifié en date du 30/01/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à isoler les toitures par l'extérieur, modifier la rehausse arrière, reconstruire les balcons et réaliser un escalier extérieur en façade arrière et plus précisément à :

- régulariser l'isolation de la toiture à double versant et du toit plat par l'extérieur
- régulariser la reconstruction des balcons en façade arrière
- réaliser un escalier extérieur pour accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée
- régulariser la modification de la rehausse en façade arrière

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le niveau des toitures est rehaussé de 15cm pour isoler la toiture à double versant, les lucarnes et le toit plat par l'extérieur, que l'isolation des toitures améliore fortement les performances énergétiques de l'immeuble et que la rehausse engendrée ne porte pas de préjudice au voisinage ;

Considérant la reconstruction des balcons en façade arrière, que ces travaux structurels sont justifiés par la nécessité de sécurisation suite à l'effondrement partiel de la structure et du garde-corps au 2^{ème} étage et l'état de vétusté de l'ensemble des balcons (remplacement indiqué des dalles et garde-corps du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage) ;

Considérant que la construction de l'escalier extérieur pour accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur au-delà du profil voisin le plus profond) mais que celui-ci est à distance minimale de 1,90m des mitoyens de gauche et de droite et ne porte pas préjudice au voisinage ;

Considérant que la rehausse en façade arrière est modifiée au niveau de son revêtement (les tuiles, la cheminée et le pourtour de la lucarne en enduit blanc sont remplacés par un bardage en zinc), que ces modifications sont accessoires ;

Considérant par contre que le grenier du logement supérieur est transformé en salon, en dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un local habitable ;

Considérant également l'ambiguïté en plan au niveau du toit plat du 4^{ème} étage (tracé pointillé) et la photo jointe au dossier attestant de l'aménagement d'une terrasse, que ces travaux ne font pas l'objet de la demande mais sont soumis à permis d'urbanisme et devront être régularisés par ailleurs ;

Considérant que les châssis en façade avant (élévation jointe à l'appui de la demande) ne respectent pas les caractéristiques d'origine (divisions, non-respect des cintrages...) et les conditions du PU2016-77 et appauvrissent et dénaturent l'expression de la façade ;

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 le séjour sous faîte et y prévoir un local non habitable (rangement...) ;
- Ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate au 4^{ème} étage et placer un garde-corps au droit de la baie ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue ;

La dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-241** : het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de voorgevel / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de voorgevel
Rue Guillaume Tell 24A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stefaan DE WYST
 N° dossier: PU2019-241 / 13/XFD/1723262

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebied

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

BBP : /

GemSV : /

Vrijwaringszone : /

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

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

toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN:

afwijking op art.10 van titel II van de GSV (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013 ;

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

Overwegende de wettelijke situatie van het goed : eengezinswoning ;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de voorgevel betreft en meer bepaald :

- indeling van de eengezinswoning in 4 woningen (4 appartementen van 1 kamer)
- uitvoering van structurele werken
- wijziging van de voorgevel

Gezien het advies van de brandweerdienst van 28/07/2020 (geen grote opmerkingen) ;

Overwegende dat de aanvrager elementen levert van het bestaan van meerdere wooneenheden sinds vóór 2000 ;

Overwegende dat deze bewijzen niet voldoende zijn om het aantal woningen te bevestigen ;

Overwegende ook dat de woningen afwijkingen vertonen met artikel 10 van de titel II van het GSV, dat dezelfde norm bestaat sinds 1975 (Algemeen Bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie), dat de indeling dus niet kan regulariseerd worden volgens artikel 330 van het GWRO;

Overwegende niettemin dat :

- Het gebouw een typologie van een gebouw met meerdere woningen toont ;
- Er zijn verschillende WC op de tussen verdiepingen volgens het archief dossier ;
- De toestand van eengezinswoning is niet duidelijk zichtbaar is in archiefdossier van het gebouw ;
- De oppervlakte van het gebouw heel groot is voor een eengezinswoning ;



- Op het inventaris van het bouwkundig erfgoed het gebouw (opgesteld tussen 1997 en 2004) is het gebouw omschreven zoals opbrengsthuis;

Overwegende dus dat het redelijk is om aan te nemen dat het meerde woningen in het gebouw zich bevinden sinds zijn constructie, dat hun indeling van een woning per verdieping (behalve kelder en zolderverdieping) meer relevant blijkt te zijn (geen binnen trap);

Overwegende dat de voorzieningen van de woningen afwijken aan artikel 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (leefruimte op 2° en 3° verdieping) ondanks de vergroting van de ramen aan de achtergevel, dat dit verband houdt met de configuratie van het gebouw ;

Overwegende dat de voorzieningen van de woningen de oorspronkelijke indeling van de ruimtes respecteren ;

Overwegende dat de bouwvallige bijgebouwen (wc) aan de achtergevel afgebroken zijn (verplaatsing van de WC binnen de woningen) ;

Overwegende dat de woningen comfortabel zijn voor appartementen van 1 kamer, dankzij de ruime oppervlaktes-;

Overwegende echter dat de ongebruikte zolder de gelegenheid geeft om de bovenste woning te verwerken in een triplex met meerdere kamers, dat deze zou meer diversiteit bieden binnen het gebouw ;

Overwegende ook dat de kelders en zolder bestemd zijn aan bergingen ;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk van de voorgevel gewijzigd is, dat de getekende voorgevel en schrijnwerken op de plannen conform zijn ;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw. De afwijking aan artikel 10 van Titel II van is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-9** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale / wijzigen van het volume en de voorgevel en de binneninrichtingen van een eengezinswoning

Rue André Hennebicq 44

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent Michiels et Madame Virginie CWAJGENBA

N° dossier : PU2020-9 / 13/AFD/1737566

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation 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. 4 hauteur sous plafond

Titre II, art. 10 éclairage naturel

Règlement communal sur les bâtisses, art. 62. Souches de cheminées et cheminées d'annexes



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 1.5.2° 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 d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 23/06/2020 libellé comme suit :

"...

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale et plus précisément:

- *Rehausser l'immeuble de deux niveaux ;*
- *Construire une terrasse à l'arrière avec escalier d'accès au jardin ;*
- *Modifier la façade : rehausse en supprimant la corniche et la lucarne pignon, remplacement des châssis, et modifier la teinte de ceux-ci et de la porte d'entrée (gris clair) ;*
- *Modifier les aménagements intérieurs pour créer une maison de 7 chambres et un espace pour profession libérale au sous-sol ;*

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 02/03/2020 au 16/03/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison comprise entre deux immeubles plus élevés, qu'une rehausse est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que la rehausse telle que projetée ne présente pas une intégration satisfaisante, que l'alignement et la proportion des baies sont incongrus ;

Considérant que la rehausse soulève des objections :

- *Absence d'articulation entre la partie existante et la partie rehaussée ;*
- *Ambiguïté entre mimétisme et expression tranchée (parement souhaité identique, percement et garde-corps sans lien avec la façade inférieure) ;*
- *Suppression de la corniche ouvragée ;*
- *Proportions et matériaux du brisis peu harmonieux ;*

Considérant que la terrasse et escalier vers le jardin dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et sont accompagnés du placement d'un brise-vues en métal rehaussant le mur mitoyen de droite, également en dérogation à cet article ;

Considérant cependant que la profondeur de cette rehausse de semble pas être justifiée (côté terrasse, pas escalier), et qu'une tôle métallique ne constitue pas un dispositif urbanistique pérenne (elle ne permet en outre pas au voisin de droite d'en bénéficier le jour venu) ;



Considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin déroge à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que celle-ci est entièrement dallée ;

Considérant que les aménagements intérieurs dérogent aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond et éclairage) qu'il s'agit néanmoins du sous-sol de l'immeuble destiné à l'exercice d'une profession libérale liée au logement ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté à l'unanimité et en présence du représentant de administration de l'urbanisme."

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 28/07/2020 ;

Considérant que la présente demande porte sur la modification du volume, de la façade et des aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet modifié présente :

- La modification de l'expression de la rehausse ;
- La révision de la disposition de l'escalier extérieur menant au jardin ;
- La suppression du dallage de la zone de cours et jardins ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la disposition de l'escalier a été revue afin de se conformer à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et afin de supprimer le placement des brise-vue ;

Considérant qu'une zone de pleine terre perméable est rétablie dans la zone de cours et jardins, que celle-ci améliore les qualités végétales de l'intérieur de l'ilot et est bienvenue ;

Considérant que la matérialité de la rehausse tranche par rapport à la façade existante ce qui permet de marquer la contemporanéité de celle-ci, mais qu'elle n'est pas encore aboutie et dénote par rapport à la composition de façade, que cette rehausse est disproportionnée par rapport à la façade ;

Considérant également que la rehausse implique encore une densification importante et excessive de l'immeuble (rehausse démesurée par rapport à la typologie de la façade), que celle-ci présente une intégration peu satisfaisante (rehausse présentent un revêtement de la façade en zinc très présent et de nature différente à celle de l'environnement bâti) ;

Considérant que la corniche ouvragée d'origine est refaite à l'identique, que le « fronton » d'origine n'est pas conservé et que la typologie de l'immeuble s'en voit dénaturée ;

Considérant que malgré l'ampleur de la rehausse la chambre et la salle de bain sous combles ainsi que l'escalier y menant présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci nuit à la bonne habitabilité des lieux ;

Considérant que la suppression de l'allège pleine de la porte fenêtre en façade avant appauvrit l'aspect de la façade ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède qu'une rehausse de l'immeuble est envisageable sur le principe, mais qu'il y a lieu de revoir son expression architecturale afin de réduire son impact visuel (partie rehaussée sous la forme d'un brisis) ;

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

Un projet présentant une rehausse avec une toiture mansardée pourrait être envisagé



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-91** : agrandir le logement du 1er et du 2ème étage avec changement de destination du bureau au rez-de-chaussée, travaux structurels, modification du volume et de la façade et aménagement de terrasses et changer la destination du bâtiment arrière de dépôt à atelier / het woning van de eerste en tweede verdiepingen uitbreiden met verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond, structurele werken, wijzigen van het volume et van de voorgevel en inrichting van terrassen, en de verandering van de bestemming van het achtergebouw van opslagruimten tot workshop

Rue d'Angleterre 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien Denys

N° dossier : PU2020-91 / 13/AFD/1748354

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, 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 :

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de l'art. 153 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I, art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II, art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses, article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : pour le bâtiment arrière : dépôt, pour le bâtiment avant : bureau au rez-de-chaussée, logement en duplex sur le 1^{er} et le 2^e étage, grenier au 3^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-22) portant sur l'aménagement d'un logement en duplex dans le bâtiment avant au 1^{er} et au 2^e étage et une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière, que ce permis a été notifié en date du 18/10/2006 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux dans le bâtiment arrière n'ont pas été réalisés, qu'il en découle que la dernière situation légale du bien reste donc du dépôt pour cette partie de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement du 1er et du 2ème étage avec changement de destination du bureau au rez-de-chaussée, travaux structurels, modification du volume et de la façade et aménagement de terrasses et changer la destination du bâtiment arrière de dépôt à atelier et plus précisément :

- Aménager un studio annexe au logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination des bureaux ;
- Aménager une structure de terrasse sur caillebottis au rez-de-chaussée et un escalier extérieur menant au sous-sol ;
- Changer la destination du bâtiment arrière de dépôt à atelier ;



- Prolonger le logement unifamilial dans les combles ;
- Démolir et reconstruire la toiture principale du bâtiment avant ;
- Aménager une terrasse dans le versant arrière de la toiture au 3^e étage ;
- Remplacer les châssis du rez-de-chaussée et la porte d'entrée et peindre le soubassement en pierre bleue ;
- Réaliser les travaux structurels suivants :
 - Elargir les baies de la façade arrière ;
 - Elargir une baie dans le mur porteur central au rez-de-chaussée ;
 - Construire une mezzanine au 4^e étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/09/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la note explicative fournie précise que le studio aménagé au rez-de-chaussée est destiné à accueillir la fille des demandeurs, et de lui permettre de bénéficier d'un logement semi-autonome durant la durée de ses études ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'une chambre (différence de niveau avec la voirie relativement faible, nuisances sonores...), mais qu'il s'agit d'un studio (espace indifférencié) ;

Considérant également l'absence d'information sur les éventuels éléments de décors (portes, moulures aux plafonds) qu'il est prévu d'agrandir la baie centrale et de cloisonner l'espace afin d'y aménager une pièce d'eau et que ces modifications sont susceptibles de nuire aux qualités patrimoniales de cette pièce ;

Considérant qu'une zone de pleine terre est rétablie au sous-sol, que celle-ci est bienvenue ;

Considérant que l'ajout de deux structures sur caillebotis et d'un escalier extérieur engendrent une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que ces aménagements permettent au logement inférieur de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un atelier d'artiste par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} dans le bâtiment arrière, que la configuration du bâtiment est adaptée à ce changement de destination mais que l'appellation « atelier-studio » prête à confusion et qu'il y aura lieu de ne pas y aménager de logements et de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que le prolongement du logement dans les combles permet d'y aménager une troisième chambre et répond 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 terrasse créée dans le versant arrière de la toiture au 3^{ème} étage présente une configuration enclavée permettant au logement de bénéficier d'un espace extérieur supplémentaire sans engendrer de vues préjudiciables sur les propriétés voisines ;

Considérant que la construction d'une mezzanine au 4^e étage permet au logement de bénéficier d'un espace de rangement supplémentaire ;

Considérant que la toiture principale est entièrement refaite et isolée, qu'il est également prévu d'isoler la façade arrière de l'immeuble, que ces modifications améliorent les performances énergétiques de l'immeuble et sont bienvenues ;

Considérant que toutes les baies en façade arrière du bâtiment avant sont élargies, que la chambre 2 et le séjour présentent toutefois encore une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme qu'il s'agit toutefois d'une amélioration de la situation ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 03 en façade avant est également insuffisante mais que celle-ci découle de la configuration d'origine des lieux et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont remplacés en rendant ouvrantes les parties inférieures fixes, que cette modification est plus adaptée à la fonction de logement ;

Considérant que ces nouveaux châssis et la porte sont prévus en bois de ton gris anthracite, que les châssis des étages sont actuellement de teinte bleu foncé et qu'il y aura lieu de prévoir une même teinte (claire) pour l'ensemble des menuiseries de la façade afin de conserver une harmonie architecturale ;

Considérant qu'en séance, le demandeur et l'architecte précisent que les châssis des étages sont conservés, que ce sont uniquement les châssis du rez-de-chaussée qui sont remplacés de manière similaire à ceux des étages ;



Considérant toutefois qu'il subsiste un doute quant au remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que les fenêtres de caves ont été condamnées et que le soubassement en pierre bleue a été peint, que ces modifications dénaturent l'esthétique de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du bâtiment avant et de son évacuation, que l'élévation du tuyau de chaudière au-dessus du toit du bâtiment arrière est inférieure à 2,20m et déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation nuit à la qualité de l'air de l'intérieur de l'ilot et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée (maintenir la maison en maison unifamiliale) ;**
- **Ne pas aménager de studios dans le bâtiment arrière : à usage exclusivement d'ateliers ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières des 2 bâtiments ;**
- **Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant (claire : blanc ou chêne verni) ;**
- **Préciser si la porte d'entrée est remplacée ou non et adapter les documents en conséquence ;**
- **Décaper la peinture du soubassement en pierre bleue et rétablir les fenêtres de cave ;**

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-93** : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels, aménager des terrasses et une rehausse de mitoyen / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van het volume, het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van stabiliteitswerken, het inrichten van terrassen met aangrenzende zijde
Avenue Jef Lambeaux 16

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Serge Edelstein et Madame Anka Vasilevski
N° dossier : PU2020-93 / 13/AFD/1748553

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, 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

PPAS : /

RCU : RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Zone de protection : 1. Avenue Jef Lambeaux 25 (Maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse)
2. Avenue Ducpétiaux 106 (Aile d'entrée de la prison)
3. Avenue Jef Lambeaux 12 (Maison Peereboom)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne



Règlement communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville »

Chapitre III :

Article 15. Généralités

Article 16. Portes

Article 19. Fenêtres et portes fenêtres

Article 22. Lucarnes et fenêtres de toiture

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 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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection des biens classés aux n°12 et n°25 avenue Jef Lambeaux et n°106 avenue Ducpétiaux ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels, aménager des terrasses et une rehausse de mitoyen et plus précisément à :

- diviser la maison unifamiliale pour créer 3 logements (1 duplex de 2 chambres aux rez-de-chaussée et sous-sol,
- 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 duplex de 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages)
- créer une cour anglaise au niveau du sous-sol
- construire un escalier d'accès au jardin et un balcon au rez-de-chaussée
- modifier le volume au 1^{er} étage
- aménager une terrasse au 2^{ème} étage avec rehausse de mitoyen
- créer une terrasse en creux au niveau des combles
- modifier les menuiseries en façade à rue
- réaliser divers travaux structurels (escaliers, percements de baies, ...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/09/2020 (pas d'objection majeure hormis le point 9 relatif à la ventilation du local compteurs et le point 14 relatif aux dimensions et à la position de la fenêtre de toiture) ;

Considérant l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites ;

Considérant que le projet rencontre la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (logements de 1, 2 et 3 chambres) ;

Considérant que les logements proposés sont conformes aux normes minimales d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation à l'article 10 au 2^{ème} étage (éclairage de la petite chambre) ;

Considérant que les photos intérieures attestent de décors de qualité aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (moultures, cheminées, portes, ...), que les aménagements de ces étages, tels que proposés, impliquent la perte de certains éléments et que cela est regrettable ;

Considérant toutefois que le projet pourrait être revu de manière à préserver au maximum ces décors d'une part et les qualités spatiales des locaux d'autres part (cloisonnement projetés portant également atteinte aux qualités spatiales des lieux) ;

Considérant qu'en séance, l'architecte mentionne que les gaines techniques seront prévues dans les cheminées, et que les manteaux de ces dernières seront conservés ;



Considérant que le duplex inférieur propose un cloisonnement au rez-de-chaussée problématique en termes de qualité spatiales et de décors intérieurs (enfilade des pièces) et qu'à l'origine, la pièce à l'avant n'était pas séparée des pièces centrale et arrière ;

Considérant que ce niveau dispose déjà d'un bureau à l'arrière, que la suppression de celui à l'avant permet de maintenir les 3 pièces en enfilade et d'offrir des superficies plus généreuses pour les pièces de vie ;

Considérant que la création d'une cour anglaise au niveau du sous-sol ne soulève pas d'objection, qu'elle offre un dégagement visuel aux chambres ainsi qu'un éclairage naturel approprié ;

Considérant que l'aménagement d'une cave privative (appartement 2) et de la pièce avant au sous-sol en local commun est appréciable ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin et le balcon au rez-de-chaussée dérogent à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur au-delà du profil voisin le plus profond) et génèrent des vues préjudiciables du côté du n°18, qu'un recul devrait être prévu ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement au 1^{er} étage s'accompagne d'une rehausse ponctuelle de l'annexe à l'arrière pour créer un escalier d'accès menant de la chambre à la salle de bains, qu'elle est sans impact côté du n°14 et porte peu à conséquence du côté du n°18 (pas de rehausse de mitoyen) ;

Considérant que le cloisonnement proposé porte atteinte aux qualités spatiales des lieux ;

Considérant toutefois qu'en cas de maintien des murs existants, le logement du 1^o étage présenterait une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation est justifiée par le maintien des caractéristiques typologiques ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 2^e étage engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et s'accompagne d'une rehausse mitoyenne coté du n°14, que cette rehausse pourrait être réduite en profondeur, que de la sorte, cet aménagement aurait un impact limité sur le voisinage ;

Considérant que le duplex supérieur dispose d'une deuxième terrasse dans le creux de la toiture, au niveau des espaces de vie, qu'un pare-vues à hauteur du mitoyen est prévu mais que ce dispositif n'est pas pérenne (brise-vues en bois) ;

Considérant que la petite chambre au 2^{ème} étage du duplex déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel), que ceci est inhérent à la configuration des lieux (esthétique en façade avant) ;

Considérant également que cette petite chambre dispose d'une mezzanine dont la hauteur sous plafond est particulièrement réduite, que cet espace ne peut être destiné qu'à du rangement ;

Considérant qu'un nouvel escalier interne est prévu pour accéder à la mezzanine, que celle-ci doit effectivement être destinée à un grenier comme mentionnée en plan ;

Considérant que les menuiseries (porte et fenêtres) en façade à rue sont remplacées mais qu'elles ne respectent pas les caractéristiques d'origine (divisions fenêtre demi sous-sol, absence de profilés moulurés, de doubles cadres, ...) ;

Considérant que les modifications des menuiseries dérogent aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'elles dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant toutefois que la porte d'entrée ne correspond aux plans d'archives mais qu'elle est vraisemblablement d'origine ;

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

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

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

- **Préserver les décors intérieurs (moultures, portes, enfilades des 3 pièces au rez-de-chaussée, ainsi que les doubles portes au 1^{er} étage...) et fournir un reportage photographique précisant leur maintien ;**
- **Revoir l'aménagement du duplex inférieur tel que mentionné ci-dessus ;**



- Prévoir un balcon et un escalier d'accès au jardin à distance minimale de 1,90m depuis l'axe mitoyen du n°18 en veillant à ne pas détériorer le niveau d'éclairage des chambres au sous-sol ;
- Revoir l'aménagement du 1^{er} étage tel que mentionné ci-dessus ;
- Réduire la rehausse mitoyenne de la terrasse au 2^e étage de 60 cm en profondeur et prévoir un dispositif limitant les vues obliques ;
- Prévoir une rehausse mitoyenne en dur au droit de la terrasse en toiture et ce, sur toute la largeur du mur ;
- Destiner la mezzanine de la chambre au 2^{ème} étage exclusivement à du rangement ;
- Prévoir de châssis (fenêtres et portes fenêtres) en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques des châssis d'origine et axer la fenêtre de toiture du grenier sur les baies des étages inférieurs ;
- Prévoir les évacuations des chaudières conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).
Les dérogations aux articles 4 (annexe) du Titre I et 3 (1^{er} étage) et 10 (chambre 2^{ème} étage) du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-71** : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers
Parvis Saint-Gilles 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dogan Atasoy
N° dossier : PU2020-71 / 13/AFD/1746061

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : 1. Eglise Saint-Gilles – Parvis Saint-Gilles
2. Ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren au N°11-13 – Parvis Saint-Gilles
3. Ancien cinéma Aegidium au N°18 – Parvis Saint-Gilles

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

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

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

DEROGATIONS :

Dérogation à l'art. 33 (soubassement) à l'art. 46A du Règlement communal sur les bâtisses (Enseignes et publicités)



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 qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant également la situation du bien dans les périmètres de protection de l'église Saint-Gilles et des biens classés sis n°11-13 et n°18 Parvis 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 au rez-de-chaussée de l'immeuble : commerce (snack) ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade au rez-de-chaussée et plus précisément :

- modifier la vitrine commerciale
- remplacer la porte d'entrée d'accès aux logements
- placer 3 appareils d'éclairage
- placer une enseigne parallèle

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

Considérant que la Commission royale des monuments et des sites n'a pas émis d'avis sur cette demande (courrier du 29/09/2020) ;

Considérant que le projet permet de supprimer des points infractionnels non négligeables (châssis en PVC et briquettes de parement) et que la suppression de l'auvent en ardoise est bienvenu ;

Considérant que les modifications visent à revenir à une façade plus proche de celle d'origine (nouveaux châssis de vitrine et porte d'entrée des logements en bois ouvragé, pierre bleue rétablie au niveau des trumeaux et du seuil) ;

Considérant que le déplacement de la porte du commerce à droite permet de redonner une certaine symétrie à la façade de l'immeuble ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en bois sont présentées comme ouvragées, qu'il convient de veiller à prévoir un ensemble dont les profilés sont effectivement moulurés (pas de moulures rappliquées) afin de respecter au mieux les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la porte d'accès aux logements en bois ne respecte pas exactement le dessin d'origine mais s'en rapproche ;

Considérant toutefois que le niveau inférieur de l'imposte de la vitrine commerciale et de la porte d'accès aux logements est abaissé par rapport à la situation d'origine, mais que cette modification n'altère pas l'expression de la façade ;

Considérant que le soubassement d'origine en pierre bleue est remplacé par un panneautage en bois sous la vitrine, en dérogation à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses, que toutefois l'ensemble présente une intégration satisfaisante (soubassement en bois mouluré présentant une qualité d'ouvrage) ;

Considérant que les 3 spots d'éclairages semblent inopportuns, qu'en séance il est également précisé qu'un néon vert sera prévu autour de l'enseigne, que ces interventions ne participent pas à la qualité du bâti et du parvis ;

Considérant que l'enseigne parallèle déroge à l'article 46a du règlement communal sur les bâtisses (implantée à moins de 1m du mitoyen), que ceci est lié à la configuration des lieux (ensemble de plusieurs immeubles) et que l'enseigne est limitée à la largeur de la vitrine commerciale ;

Considérant également que la teinte orangée proposée ne convient pas (manque de sobriété), qu'elle doit être remplacée par une teinte neutre ; que l'architecte précise en séance que les menuiseries seront en méranti verni (teinte brune), que cette proposition est peu qualitative ; qu'il y a lieu de retrouver en outre une homogénéité avec l'ensemble ;

Considérant qu'une partie des travaux est déjà réalisée, que le panneau supportant l'enseigne, et l'enseigne, ne sont pas identiques à l'élévation projetée et dévalorise le bien, qu'il y aura lieu de se conformer à l'élévation projetée (Limite de l'enseigne, prolongation des trumeaux, taille du panneau)

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 :

- Effectuer les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais ;
- Supprimer les néons et les spots (des petits spots (sans saillie) qui éclairent uniquement l'enseigne peuvent être prévus) ;
- Prévoir des menuiseries de teinte Blanche ;

Les dérogations à l'article 33 et à l'article 46a du règlement communal sur les bâtisses sont accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-251** : étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol / de woning op het gelijkvloers uitbreiden aan het grootste deel van de kelder
Rue Saint-Bernard 123

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Corentin Rosé-Mullier
 N° dossier : PU2018-251 / 13/AFD/703244

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : /

DEROGATIONS :

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

Règlement communal sur les bâtisses, Art. 62. Souches de cheminées et cheminées d'annexes

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

application de l'art. 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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage ;

Considérant la demande initialement introduite visant à étendre le logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 3/12/2019 libellé comme suit :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 1/07/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à nouveau l'extension du logement du rez-de-chaussée à la majeure partie du sous-sol ;

Considérant que la privatisation d'une grande partie des caves est maintenue ;

Considérant que la chambre principale, initialement projetée au rez-de-chaussée, est aménagée dans la pièce avant au sous-sol afin d'augmenter la superficie de l'espace séjour/cuisine mais qu'elle déroge fortement à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel équivalent à 4m² au lieu de 18m² minimum) et ne prend pas en compte l'avis initial de la commission de concertation, à savoir de n'affecter le sous-sol qu'à des locaux accessoires ;

Considérant que la porte d'entrée au rez-de-chaussée n'est pas modifiée et qu'elle n'est pas plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble que celle proposée initialement ;

Considérant que peu d'objections de la commission de concertation sur le projet initial sont levées et qu'aucune réelle amélioration de l'habitabilité du logement n'est proposée ;

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