



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 janvier 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 januari 2021

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

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (sauf points 5 à 7)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters (vidéoconférence)

**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 PU2020-191 : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume et de la façade avant / De verandering van bestemming van de handel op de beganegrond tot woonentiteit, het wijzigen van het volume en de voorgevel. : Chaussée de Forest 181A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Dominique BOOTSMA</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-166 : prolonger le logement du 4e étage au 5e étage avec modification du volume et de la façade et aménagement d'une terrasse / de uitbreiding van het woning van de vierde verdieping tot de vijfde verdieping met wijziging van het gevel en van het volume en inrichting van een terras : Rue Egide Walschaerts 36</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rita Prisciantelli</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-192 : aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière au 4e étage / de inrichting van een terras op het platte dak achteraan op de 4de verdieping : Rue de Danemark 70B</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marilena Moretto</p>
Point 5. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-199 : modifier le volume, réaliser des travaux structurels, aménager une terrasse arrière et modifier les aménagements intérieurs du logement du 4e étage / het wijzigen van het volume, het uitvoeren van structurele werken, de ontwikkeling van een achterterras en het wijzigen van de ontwikkeling van de woning op de 4de verdieping : Rue Théodore Verhaegen 166</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Xavier Campion</p>
Point 6. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-183 : prolonger le logement du 2e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1er au 3e étage, le volume et la façade et aménager des terrasses / de uitbreiding van het woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen van de eerste tot de derde verdieping, van het volume en de gevel, en het inrichting van terrassen : Rue Berckmans 150</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Helmut Kirberg</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-176 : modifier la façade, le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de gevel, het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning, het inrichting van een terras en het plaatsen van een buitentrap : Rue d'Espagne 13</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Arthur Poncelet et Madame Nina Van Beirs</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-50 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant, aménagement de terrasses et travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en het volume met verandering van de bestemming van de werkplaats op de begane grond, inrichting van terrassen en structurele werken : Rue de Mérode 206</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mesdames Cécile et Isabelle BRACHE</p>
Point 9. 14:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-101 : modifier le nombre et la répartition des logements, créer un accès séparé pour les logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels et abattre un arbre / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van een aparte toegang voor de woningen en van structurele werken en het vellen van een boom : Chaussée de Charleroi 225</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IBAN GROUP</p>



<p>Point 10. 14:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-288 : modifier les aménagements intérieurs des logements et la façade / Het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en van de gevel : Rue de Loncin 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alejandro Grüssi</p> <p>09/07/2019</p>
<p>Point 11. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-164 : modifier la façade au rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture et une lucarne en versant arrière / het wijzigen van het gevel op het gelijkvloers en van de binneninrichtingen met structurele werken, het inrichting van een dakerras in de voorste helling van het dak en van een dakkapel in de achterste helling : Rue de la Victoire 56</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ATRADEX - S.A.</p>
<p>Point 12. 15:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-181 : rehausser la toiture et modifier les aménagements intérieurs / het dak verhogen en de binneninrichtingen wijzigen : Rue de Bosnie 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Hélène DELCOURT</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-191** : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume et de la façade avant / De verandering van bestemming van de handel op de beganegrond tot woontenteit, het wijzigen van het volume en de voorgevel.

Chaussée de Forest 181A

Demandeur / Aanvrager : Dominique BOOT SMA

N° dossier : PU2020-191 / 13/AFD/1761868

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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 : /

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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage, combles au 5^e étage ;
- Bâtiment arrière : atelier au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume et de la façade avant et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et de l'atelier du bâtiment arrière afin d'y aménager un logement de deux chambres et ainsi modifier le nombre de logements au sien de l'immeuble de 4 à 5 ;
- Démolir la couverture de la cour ;



- Construire un volume connectant le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : ouverture de baies dans les murs porteurs du rez-de-chaussée ;
- Régulariser le placement d'un caisson à volet en façade avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'espace avant du rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (séjour mono orienté, une seule source d'éclairage naturel, peu de possibilité de ventilation, pas de connexion à la cour intérieure, accès au logement peu approprié et vis-à-vis par rapport à la rue compromettant l'intimité) ;

Considérant de plus que l'apport en éclairage naturel de ce séjour est insuffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation nuit à sa bonne habitabilité ;

Considérant la situation du bien dans un pôle commercial local, que le changement de destination nuit à l'animation de la rue en rompant la continuité des rez-de-chaussée commerciaux, que la situation de l'immeuble sur un carrefour de plusieurs rues n'est pas propice à l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement des chambres dans le bâtiment arrière est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et permet une utilisation efficace de l'espace que la distance existante entre les deux bâtiments (environ 8m) permet de limiter le vis-à-vis ;

Considérant cependant que cette disposition ne compense pas la faible qualité des pièces de vie en façade à rue ;

Considérant que la démolition de la couverture de cour est bienvenue, que la construction d'un nouveau volume de liaison enclave cependant l'intérieur de l'îlot déjà très densément construit ;

Considérant de plus que l'aménagement de la cour déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne comporte pas au moins 50% de surfaces perméables, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration des qualités végétales de la zone de cours et jardins ;

Considérant également que le volume de circulation reliant le bâtiment avant et arrière présente une hauteur sous plafond insuffisante sur une partie de sa surface et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant enfin que le caisson à volet placé en façade présente une intégration peu harmonieuse et nuit à la qualité architecturale de la devanture, qu'il y aurait lieu de prévoir un caisson à volet intérieur ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que le projet s'écarte du bon aménagement des lieux ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-166** : prolonger le logement du 4e étage au 5e étage avec modification du volume et de la façade et aménagement d'une terrasse / de uitbreiding van het woning van de vierde verdieping tot de vijfde verdieping met wijziging van het gevel en van het volume en inrichting van een terras
Rue Egide Walschaerts 36

Demandeur / Aanvrager : Madame Rita Prisciantelli
N° dossier : PU2020-166 / 13/AFD/1757705

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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 : /

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

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

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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.8 (WC)

Règlement communal sur les bâtisses:

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

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 : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 4^e étage au 5^e étage avec modification du volume et de la façade et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- Prolonger le logement du 4^e étage dans les combles ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Régulariser la modification de la volumétrie de la toiture (toiture à versants au lieu de toiture plate dans la situation existante de droit) ;
- Régulariser la rehausse du volume annexe des balcons ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 4^e étage ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la toiture à versants actuelle diffère de la représentation de la situation de droit (toiture plate), que cette situation semble toutefois très ancienne (apparaît déjà sur les vues aériennes Bruciel de 1944) et que la toiture existante est conforme à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la prolongation du logement du 4^e étage dans les combles permet de l'agrandir et d'y aménager un logement de 2 chambres de relativement grande taille, que cette modification permet d'apporter plus de mixité dans les typologies de logements présentes au sein de l'immeuble 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 ;

Considérant également que le déplacement des chambres au 5^e étage permet d'aménager un séjour traversant aux dimensions et à la luminosité généreuse au 4^e étage ;

Considérant toutefois que la démolition de la cloison entre le séjour et la cage d'escalier, bien que permettant d'élargir la pièce centrale actuellement relativement étroite, engendre une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de sas pour le WC) ;

Considérant cependant que celui-ci est suffisamment éloigné des pièces de vies et que l'aménagement est de qualité ;



Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière présente une configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot susceptible d'y engendrer des nuisances sonores et visuelles, que son aménagement entraîne des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne respecte pas le Code Civil en matière de vues directes vers la propriété du n°38/40 (bac à plantes d'une hauteur de 1,20m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse uniquement accessible depuis la chambre, que sa limitation à la profondeur de la cheminée mitoyenne permettrait de limiter son impact et accessoirement, de respecter le Code Civil ;

Considérant qu'au vu de la hauteur anormalement basse du profil mitoyen du n°34, la lucarne créée en versant arrière pour accéder à la toiture est conforme à l'article 6 (toiture – lucarne) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse du volume annexe contenant les balcons des autres étages semble ancienne et que, bien que présentant également une profondeur et une hauteur dérogatoire, son impact sur le voisinage reste limité et permet de rationaliser la volumétrie arrière ;

Considérant que les châssis en façade avant sont prévus en PVC de ton blanc, que cette modification nuit à la qualité architecturale de la façade et qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries en bois conformément à l'origine ;

Considérant que l'architecte et le demandeur précisent en séance que c'est effectivement leur intention ;

Considérant que le conduit d'évacuation de la chaudière du logement est prévu en façade arrière et déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage et les occupants de l'immeuble et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant accessoirement que la note explicative indique que le rez-de-chaussée est « à transformer en logement », que ce changement de destination n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il y aura lieu d'y veiller avant d'entamer tous travaux ;

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

- **Limiter la terrasse à la profondeur de la cheminée vers le profil mitoyen n°38-40 et supprimer les bacs à plante dépassant cette limite ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant les caractéristiques des châssis d'origine ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-192** : aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière au 4^e étage / de inrichting van een terras op het platte dak achteraan op de 4de verdieping
Rue de Danemark 70B

Demandeur / Aanvrager : Madame Marilena Moretto
N° dossier : PU2020-192 / 13/AFD/1762725

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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
- 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 :

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

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

application de l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1^{er} au 3^e étage, greniers au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à aménager deux terrasses sur la toiture plate à l'arrière au 4^e étage et plus précisément :

- Aménager une terrasse à usage privatif de l'appartement du 1^{er} étage gauche ;
- Aménager une terrasse à usage privatif de l'appartement du 2^e étage droit ;
- Placer un bac à plante séparatif au centre des deux terrasses ;

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 qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Considérant la configuration des terrasses en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'accès à ces terrasses n'est possible que via les locaux de grenier du 4^e étage et ne s'inscrit pas dans le prolongement des espaces de séjour, que cette configuration n'est pas optimale ;

Considérant de plus que leur aménagement induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme, en ce qu'il dépasse largement le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que ces terrasses permettent aux appartements de disposer d'un espace extérieur, qu'au vu de la configuration de l'îlot densément bâti et présentant peu de vis-à-vis, la réduction de leur emprise permettrait de diminuer la dérogation et l'impact sur leur environnement ;

Considérant accessoirement que, bien que ne faisant pas l'objet de la présente demande, des terrasses privatives ont été aménagées sur la toiture plate en partie avant, sans autorisation, et qu'il y aurait lieu de régulariser cette situation dans les plus bref délais ;

Considérant enfin le caractère fortement minéralisé de l'intérieur d'îlot et qu'une végétalisation serait bienvenue ;

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

- Réduire la profondeur des terrasses à une distance de 1,90 m par rapport à la façade arrière de l'annexe ;
- Augmenter le retrait latéral à 3m de la limite mitoyenne ;
- Prévoir des toitures végétalisées dans les zones de retrait ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-199** : modifier le volume, réaliser des travaux structurels, aménager une terrasse arrière et modifier les aménagements intérieurs du logement du 4^e étage / het wijzigen van het volume, het uitvoeren van structurele werken, de ontwikkeling van een achterterras en het wijzigen van de ontwikkeling van de woning op de 4de verdieping

Rue Théodore Verhaegen 166

Demandeur / Aanvrager : Xavier Campion

N° dossier : PU2020-199 / 13/AFD/1763619

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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 :

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 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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, le long d'une voirie régionale 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 :

- Bâtiment avant : commerce au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1^{er} et au 2^e étage, 1 studio au 3^e étage et 1 studio au 4^e étage
- Bâtiment arrière : 1 maison unifamiliale ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 12/06/1981 pour des transformations intérieures et la construction d'annexes sans autorisation au 3^e et au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1983-15) visant à régulariser lesdites annexes, que ce permis a été octroyé aux conditions suivantes :

- Une partie du 2^e étage doit être démolie ;
- Des briques de ton rouge doivent être appliquées sur toutes les façades visibles depuis l'extérieur ;
- Les fenêtres du 3^e et du 4^e étage doivent être agrandies afin de respecter les prescriptions de l'article 19 du Règlement sur la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles Capitale ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-020/09 dressé le 22/04/2009 et portant sur :

- La modification de volume dans les bâtiments avant et arrière ;



- L'aménagement de terrasses ;
- La modification de la façade arrière ;
- La division de la maison arrière en plusieurs logements ;
- La construction d'un abri de jardin ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2011-196) visant à régulariser les infractions pour le bâtiment arrière, que ce permis a été notifié en date du 06/07/2012 mais que les volumes du bâtiment avant n'ont pas fait l'objet d'une régularisation ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le 4^e étage et vise à modifier le volume, réaliser des travaux structurels, aménager une terrasse arrière et modifier les aménagements intérieurs du logement du 4^e étage et plus précisément :

- Démolir l'annexe arrière et reconstruire une annexe sur toute la largeur de la façade ;
- Aménager une terrasse à l'arrière ;
- Modifier les aménagements intérieurs du studio afin d'en faire un appartement de 2 chambres ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que, bien que la façade arrière soit reculée, l'annexe projetée présente un impact important sur la propriété voisine du n°168, contribue à l'enclaver d'avantage et à diminuer son ensoleillement ;

Considérant que la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible de générer des nuisances sonores et visuelles importantes sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 2 chambres en lieu et place d'un studio permet d'apporter une mixité dans les typologies de logements présentes au sein de l'immeuble et rencontre 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 chambre 2 présente toutefois une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci pourrait aisément être résolue par l'ajout d'un lanterneau ;

Considérant que la salle de bain présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci est inhérente à la configuration des lieux ;

Considérant que le déplacement de l'entrée du logement sur le palier du 3^e étage permet de lui offrir des espaces de rangement sur les paliers et de faciliter la distribution des pièces de vie ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte naturelle respectant les caractéristiques des menuiseries d'origine, que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et de son conduit d'évacuation, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le volume annexe infractionnel du 3^e étage n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme afin de le régulariser, que le nouveau volume proposé au 4^e étage s'implante sur ce dernier et est dès lors problématique ;

Considérant dès lors que la régularisation de la volumétrie infractionnelle du 3^e étage est indispensable au projet objet de la présente demande ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-183** : prolonger le logement du 2^e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} au 3^e étage, le volume et la façade et aménager des terrasses / de uitbreiding van het woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen van de eerste tot de derde verdieping, van het volume en de gevel, en het inrichting van terrassen



Rue Berckmans 150

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Helmut Kirberg
 N° dossier : PU2020-183 / 13/AFD/1761130

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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 : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art.62 (souches de cheminées et cheminées d'annexe)

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 : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage, combles au 3^e étage ;

Considérant que la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée et vise à prolonger le logement du 2^e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} au 3^e étage, le volume et la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Prolonger le logement du 2^e étage dans les combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements existants : modification du compartimentage du logement du 2^e étage et placement d'un escalier entre l'annexe et le niveau principal au 1^{er} étage ;
- Régulariser la modification du volume de la buanderie au 3^e étage (profondeur) ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage et une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier le revêtement, la porte d'entrée et les châssis de la façade avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/12/2020 (pas d'objection majeure) ;



Considérant que l'ouverture d'une baie entre le niveau de l'annexe à l'entresol et la chambre au 1^{er} étage permet d'annexer la salle de bain à l'intérieur du logement, que l'escalier permettant de liaisonner les espaces est conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que ces modifications améliorent l'habitabilité du logement ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage permet d'offrir un espace extérieur bienvenu au logement, que celle-ci présente un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du n°148 permettant de s'assurer du respect du Code civil et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne vers le n°152, que sa position enclavée lui confère dès lors un impact limité sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois l'incohérence entre la coupe et le plan en ce qui concerne le dessin du profil mitoyen du n°152 (représenté moins profond en coupe), qu'il y a lieu de corriger la représentation en coupe afin qu'elle corresponde à la réalité ;

Considérant que la prolongation du logement du 2^e étage dans les combles permet de l'agrandir et d'y aménager 2 chambres, que ces modifications introduisent une mixité dans les typologies des logements présents dans l'immeuble (1 chambre) et rencontrent en ce sens la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 2^e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessiterait une rehausse mitoyenne vers le n°152 ajoutant une volumétrie supplémentaire à un intérieur d'îlot déjà densément construit (plan peu explicite) ;

Considérant que la pièce avant du séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies et des pièces d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que les deux chambres présentent également un éclairage insuffisant nuisant à leur bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation est compensée pour la chambre arrière par sa situation en hauteur et son orientation sud ;

Considérant que la salle de bain présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme sur une partie de sa surface, que celle-ci est toutefois compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant que le volume annexe de la buanderie prévue au permis d'urbanisme du 8/05/1931 a été réalisé plus profond et plus large que sur les plans du permis, qu'une rehausse mitoyenne a également été réalisée le long de la toiture plate de l'annexe du bureau ;

Considérant que ces modifications volumétriques dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit d'une situation très ancienne et que l'impact sur le voisinage est très limité ;

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'une situation ancienne, la façade avant a été revêtue d'un enduit de teinte ocre, que cette modification de teinte tranche avec les autres façades de la rue et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte claire ;

Considérant que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en bois de ton naturel sans respecter les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes des châssis, absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage), que ces modifications sont regrettables et portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant accessoirement que les conduits d'évacuation des chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne remontent pas à au moins 1m lorsqu'ils sortent au niveau du versant de la toiture et à 2,20m lorsqu'ils sortent au niveau de la corniche, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage 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 réaliser de rehausse mitoyenne et adapter la profondeur de la terrasse au 2^e étage pour supprimer toute vue préjudiciable ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'éclairage de la chambre avant du 3^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;**
- **Prévoir un enduit de teinte claire pour la façade avant et décaper les pierres naturelles ;**



- **Prévoir des châssis respectant strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine (matériau, divisions, proportions, double cadre dans les impostes des châssis, allège pleine pour la porte-fenêtre du 1^{er} 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 et aux articles 4 et 10 (séjour et chambre arrière) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-176** : modifier la façade, le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de gevel, het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning, het inrichting van een terras en het plaatsen van een buitentrap
Rue d'Espagne 13

Demander / Aanvrager : Monsieur Arthur Poncelet et Madame Nina Van Beirs
N° dossier : PU2020-176 / 13/AFD/1760292

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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 : Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Art.13 (maintien d'une surface permeable)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

Considérant que le bien est repris 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 la façade, le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer un escalier extérieur et plus précisément :

- Remplacer les châssis et la porte de la façade avant ;
- Démolir l'annexe arrière existante et reconstruire une annexe sur toute la largeur de la façade ;
- Rehausser le mur mitoyen vers le n°38 rue de Pologne ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et un escalier extérieur menant au jardin ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : élargissement de 2 baies au rez-de-chaussée et d'une baie au 1^{er} étage ;

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 qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Considérant que la démolition et reconstruction de l'annexe arrière sur toute la largeur de la façade déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci permet d'y aménager une cuisine aux dimensions et à l'éclairage généreux ainsi qu'un vestiaire et un WC pour les invités, et qu'au vu de la configuration des constructions en angle de l'intérieur de l'îlot son impact sur les propriétés voisines est négligeable ;

Considérant qu'au vu du caractère enclavé du jardin et de la hauteur conséquente des bâtiments mitoyens côté gauche l'aménagement d'une zone de terrasse au 1^{er} étage côté gauche aurait un impact réduit et permettrait un espace extérieur plus qualitatif et lumineux mais qu'il y aurait lieu de diminuer l'impact vers le n°11 rue d'Espagne en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne (suppression du brise-vue) ;

Considérant que l'élargissement de 2 baies intérieures dans le séjour au rez-de-chaussée permet d'accroître le caractère traversant des pièces de vie et d'améliorer l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que 4 chambres sont aménagées du 1^{er} au 3^e étage, que les 2 chambres du 2^e étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que celle-ci découle de la configuration des baies et pièces d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que la salle de bain sous combles présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une partie de sa surface, mais que cette dernière présente une hauteur sous plafond de plus de 2,30m sur plus de la moitié de sa surface et que la dérogation est, dès lors, négligeable ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois de ton brun en façade avant par des châssis en bois de ton bleu foncé respectant globalement les caractéristiques des châssis d'origine, que, bien qu'entraînant des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », le changement de couleur s'intègre de manière satisfaisante aux tonalités de la façade ;

Considérant que des briques de verre ont été placées en lieu et place de la fenêtre de cave, en dérogation à l'article 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il est également prévu de remplacer la porte d'entrée actuellement non conforme (teinte, dessin, proportions) par une porte en bois s'inspirant des portes d'origine de la rue (imposte vitrée, panneaux moulurés), que cette dernière présente toutefois une composition asymétrique s'éloignant de la composition générale des menuiseries de la façade générant une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il y aurait lieu de prévoir une porte avec un seul ouvrant ;

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

- **Limiter l'emprise de la terrasse du 1^{er} étage en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport au n°11 rue d'Espagne (suppression du brise-vue) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant des caractéristiques de la porte d'origine (imposte vitrée, panneaux moulurés) en 1 seule partie ouvrante ;**
- **Rétablir les fenêtres de cave en respectant les caractéristiques d'origine des menuiseries.**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 4 et 10 du titre II du RRU ainsi que les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-50** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant, aménagement de terrasses et travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en het volume met verandering van de bestemming van de werkplaats op de begane grond, inrichting van terrassen en structurele werken
Rue de Mérode 206

Demandeur / Aanvrager : Mesdames Cécile et Isabelle BRACHET
 N° dossier : PU2020-50 / 13/AFD/1742879

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020, 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
- 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 : /

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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

- Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau/magasin lié à l'atelier au rez-de-chaussée avant et atelier dans le bâtiment arrière, 1 logement au 1er entresol et 1^{er} étage, 1 logement au 2e entresol et 2^e étage, 1 logement au 3^e entresol et 3^e étage, combles au 4^e étage ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant, aménagement de terrasses et travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/07/2020 et libellé comme suit :

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant, aménagement de terrasses et travaux structurels et plus précisément :

- *Créer un appartement triplex de 4 chambres au rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1^{er} étage en changeant la destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant ;*
- *Prolonger le logement du 3^e étage dans les combles ;*
- *Reconstruire la toiture du passage couvert entre le bâtiment avant et arrière et y aménager une terrasse ;*
- *Construire deux lucarnes en versant arrière ;*
- *Construire un auvent au-dessus de la fenêtre de la chambre arrière du 1^{er} étage ;*
- *Remplacer les menuiseries de la façade avant et modifier le dernier étage ;*
- *Aménager une terrasse au 3^e étage sur la toiture plate de l'annexe avec rehausse du mur mitoyen ;*
- *Réaliser des travaux structurels intérieurs : placement d'un nouvel escalier intérieur du rez-de-chaussée u 1^{er} étage et du 3^e étage vers le 4^e étage et construction d'une mezzanine au 1^{er} étage ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/05/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'agrandissement du logement du 1er étage vers le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin arrière permet de créer un logement spacieux de 4 chambres apte à accueillir une famille avec enfants, que cette modification serait bienvenue sur le principe ;

Considérant toutefois la présence de décors intérieurs remarquables aux plafonds des pièces du rez-de-chaussée et du premier étage, que l'emplacement de l'escalier colimaçon, les cloisonnements prévus au 1er étage et la mezzanine prévue dans la petite chambre côté rue ne permettent pas de les préserver et nuisent à leur lisibilité ; que ces aménagements portent également atteinte aux qualités spatiales de ces locaux ;

Considérant qu'une chambre est également aménagée au rez-de-jardin, que celle-ci présente un vis-à-vis important avec l'atelier à l'arrière ;

Considérant l'absence d'informations quant à l'appartenance de l'atelier à l'arrière (attendant au logement inférieur ?) ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture vitrée du passage couvert vers l'atelier en toiture pleine engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois motivée par la volonté de privatiser l'espace d'atelier ;

Considérant que la fermeture du passage couvert par un claustra et la mise en place d'un dispositif végétal dans la cour permettraient de limiter ce vis-à-vis ;

Considérant que la terrasse aménagée sur le passage couvert est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant que la chambre du rez-de-jardin présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que l'immeuble est situé en zone d'aléas d'inondation en cas de fortes pluies ;

Considérant que la prolongation du logement du 3e étage dans les combles a pour objectif de l'agrandir afin de créer un appartement de 2 chambres ;

Considérant que la chambre côté rue au 3e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que celle-ci découle toutefois de la configuration des pièces d'origine et est compensée par les dimensions de la chambre ;



Considérant qu'une lucarne a été construite dans la chambre côté jardin, que celle-ci est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et que les vues aériennes (Bruciel) de 1987 permettent d'attester de son ancienneté ;

Considérant que cette chambre présente cependant une dérogation importante à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de placer un nouvel escalier en colimaçon pour accéder au séjour aménagé au 4e étage, que son emplacement rend l'accès aux pièces du 3e étage côté rue compliqué (passage de 52cm) et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la lucarne du 4e étage déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (la toiture dépasse déjà le profil mitoyen le plus haut), que celle-ci offre un meilleur apport de lumière et une vue plus dégagée au séjour et permet d'améliorer son habitabilité, que celle-ci ne dépasse pas le profil de la toiture de plus de 2m et que son impact sur l'intérieur de l'îlot est limité ;

Considérant que le séjour et la cuisine du logement du 2e étage présentent une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie minimale), que l'aménagement proposé est justifié par la volonté de déplacer la salle de bain initialement à l'entresol au sein du logement, que ces dérogations sont légères et que les cloisonnements prévus respectent la configuration spatiale d'origine ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3e étage nécessite une rehausse du mur mitoyen vers le n°204, et déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur des garde-corps et de la rehausse dépassant le profil mitoyen le plus profond) ;

Considérant que la rehausse ne permet pas de respecter le Code Civil (hauteur du mur mitoyen), et que des vues directes sont possibles depuis cette terrasse ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la toiture principale de l'immeuble par l'extérieur, que celle-ci déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble est bienvenue et que son impact est limité ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans respect des caractéristiques des châssis d'origine (PVC blanc, absence de cintrage et de double cadre des impostes, non-respect des divisions des châssis du rez-de-chaussée, remplacement des châssis des caves par des briques de verre), que ces modifications nuisent à la qualité architecturale de la façade et à son harmonie ;

Considérant que le dernier étage n'a pas été réalisé conformément au dessin du permis de sa construction (1879), mais semble d'origine ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'éventuelle présence d'une chaudière pour l'atelier qu'il y aura lieu, le cas échéant de se conformer à l'article 62 du Règlement régional d'urbanisme pour son conduit d'évacuation ;

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 28/10/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination de l'atelier au rez-de-chaussée avant, aménagement de terrasses et travaux structurels ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente 09/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements au sein de l'immeuble est augmenté de 3 à 4 ;

Considérant en effet la complexité de liaisonner le rez-de-chaussée au premier étage au vu de la présence de décors intérieurs remarquables aux plafonds des pièces du rez-de-chaussée, que la présente demande propose de créer un



logement indépendant de 2 chambres sur le rez-de-chaussée et le sous-sol, de préserver les logements de 1 chambre existants au 1^{er} et au 2^e étage et de prolonger le logement du 3^e étage dans les combles afin d'y aménager un appartement de 2 chambres ;

Considérant qu'il est prévu de conserver les cloisonnements existants et de supprimer la mezzanine au 1^{er} étage afin de préserver les qualités spatiales des pièces existantes ;

Considérant que le logement proposé sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présente des aménagements rationnels et respectueux des pièces d'origine et des éléments de décors ;

Considérant que le demandeur a fourni à l'appui de sa demande des échanges de mails avec la compagnie intercommunale bruxelloise des eaux Vivaqua, qu'il y est précisé que l'égout se situe à une profondeur de 3,51m ;

Considérant qu'il est précisé que l'atelier à l'arrière est adossé au logement inférieur, que le vis-à-vis entre les deux bâtiments n'est dès lors plus problématique ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une chambre au sous-sol arrière est acceptable, que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme a été supprimée ;

Considérant l'absence de local pour les vélos et les poussettes commun au sous-sol, que les caves individuelles des logements sont toutefois de taille relativement généreuse et qu'un local commun de nettoyage est prévu ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière du duplex du 3^e et 4^e étage a été supprimée en agrandissant la surface vitrée du châssis de la lucarne ;

Considérant que l'emplacement de l'escalier en colimaçon menant au séjour au 4^e étage a été revu afin de rationaliser les circulations du 3^e étage et les rendre plus confortables ;

Considérant que la rehausse du mitoyen vers le n°204 a été revue au niveau de la terrasse du 3^e étage afin d'obtenir une hauteur de 1,90m et s'assurer du respect du Code civil en matière de vues directes, que celle-ci est relativement faible (25cm), présente dès lors un impact limité et permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois de ton naturel respectant globalement les caractéristiques des châssis d'origine, que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant enfin que les chaudières et leurs évacuations ont été représentées, que celles-ci sont conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié rencontre le bon aménagement de lieux, est plus respectueux de la spatialité des pièces d'origine, qu'il y aura lieu de veiller au maintien des éléments de décors repris dans le reportage photo intérieur fourni ;

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

- Veiller au maintien des éléments de décors repris dans le reportage photo intérieur fourni ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-101** : modifier le nombre et la répartition des logements, créer un accès séparé pour les logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels et abattre un arbre / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van een aparte toegang voor de woningen en van structurele werken en het vellen van een boom

Chaussée de Charleroi 225



Demandeur / Aanvrager : IBAN GROUP
N° dossier : PU2020-101 / 13/AFD/1749301

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020, 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 : RCUZ: "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
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)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

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

- Art. 7 (Gabarit des constructions)
- Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- Art. 15 (Généralités)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- Art. 20 (Vitrines)

Règlement communal sur les bâtisses :

- Art. 46A (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 que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, créer un accès séparé pour les logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels et abattre un arbre et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 4 logements dont :
 - 1 appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage
 - 1 appartement de 2 chambres au 2^e étage
 - 1 appartement de 2 chambres au 3^e étage
 - 1 appartement de 1 chambre au 4^e et dans les combles ;
- Démolir les annexes existantes et construire une nouvelle annexe arrière du rez-de-chaussée au 3^e étage ;



- Démolir et reconstruire la toiture principale ;
- Construire 3 lucarnes en versant avant et 1 lucarne en versant arrière ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Rez-de-chaussée : démolir le plancher existant et mettre à niveau l'ensemble du rez-de-chaussée, aménager un escalier pour le duplex, un escalier pour le commerce et d'un escalier pour la cage d'escalier commune ;
 - 1^{er} étage : création d'un nouveau plancher pour tout le niveau ;
 - 2^e étage : démolir une partie du mur de l'ancienne façade arrière et le mur porteur central ;
 - 3^e étage : démolir une partie du mur de l'ancienne façade arrière et le mur porteur central ;
 - 4^e étage : aménager un escalier vers les combles et création d'un nouveau plancher ;
- Démolir et reconstruire la façade avant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, remplacer les châssis des étages et placer des garde-corps ;
- Démolir et reconstruire partiellement la façade arrière ;
- Placer une enseigne parallèle ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020 ;

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

Vu l'avis du 10/12/2020 de Bruxelles Mobilité (pas de remarques à formuler sur la demande) ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 4 logements implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant que la nouvelle annexe construite du rez-de-chaussée au 3^e étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'entièreté du 3^e étage et densifie démesurément la parcelle ;

Considérant qu'il est prévu de créer un niveau supplémentaire en construisant un nouveau plancher sur tout le premier étage en lieu et place de la mezzanine existante dans le commerce afin d'y aménager un logement en duplex sur cet étage et le rez-de-chaussée arrière, que celui-ci présente une hauteur sous plafond insuffisante dans l'ensemble des pièces de vie du 1^{er} étage et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les deux chambres du 3^e étage présentent également une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations nuisent à la bonne habitabilité du logement ;

Considérant que les cloisonnements créés pour les logements du 2^e et du 3^e étage sont peu respectueux de la configuration spatiale des pièces d'origine et que les aménagements proposés engendrent de nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- À l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage insuffisant des 2 chambres du logement du 2^e étage et du séjour et de la chambre principale du logement du 3^e étage ;
- À l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie insuffisante de la 2^e chambre du logement du 3^e étage ;
- À l'article 3 et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie et la hauteur insuffisante de la 2^e chambre du logement du 3^e étage ;

Considérant que les chambres sont aménagées dans le nouveau volume d'annexe entièrement reconstruit, que les dérogations ne peuvent dès lors pas se justifier par la configuration des baies et pièces d'origine et ne sont pas acceptables ;

Considérant que le mur porteur central est entièrement démoli au 3^e étage, que les interventions sur la structure sont trop importantes ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au 4^e étage nécessite une rehausse importante de la toiture en dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et la création de 3 lucarnes, que ces modifications sont importantes et ne peuvent se justifier par la création d'un logement d'une seule chambre ;



Considérant en outre que les lucarnes coupent la corniche ce qui dénature la typologie de l'immeuble ;

Considérant en outre que le logement présente à nouveau plusieurs dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage insuffisant du séjour (article 10), la superficie insuffisante de la chambre (article 3) et la hauteur sous plafond insuffisante du bureau ;

Considérant que la nouvelle façade proposée au rez-de-chaussée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », et le caractère « tassé » du Rez et du 1^{er} étage, que la pose de garde-corps vitrés et le choix de tuiles de teinte noire pour le revêtement de la toiture porte atteinte au caractère de la façade et à son harmonie au sein de la rue ;

Considérant qu'il est prévu d'abattre l'arbre à haute tige présent dans la zone de cours et jardins, que la demande est uniquement justifiée par l'encombrement de l'arbre et qu'aucune mesure de replantation n'est proposée ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées dénaturent l'immeuble de façon disproportionnée et nuisent à la préservation de ses qualités spatiales et patrimoniales ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-288** : modifier les aménagements intérieurs des logements et la façade / Het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en van de gevel
Rue de Loncin 38

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alejandro Grüssi
N° dossier : PU2018-288 / 13/AFD/1696420

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020, 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 « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Zone de protection : /

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

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

application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

Art.8 (WC)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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 à la date du dépôt de la demande initiale : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec modifications de volume et de la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 28/01/2020 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2019 au 20/06/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/03/2019 (pas d'objection majeure, le logement inférieur devra disposer d'une porte au niveau du sous-sol, à défaut l'occupation en chambre à coucher ne pourra pas être tolérée) ;

Considérant que le demandeur a fourni un document attestant de l'ancienneté de l'installation des compteurs, mais qu'il s'agit de la seule preuve fournie par le demandeur, qu'elle ne décrit pas l'occupation des lieux ni n'est corroborée par d'autres éléments et que la continuité n'est en outre pas établie ;

Considérant toutefois que les logements devaient être conformes aux normes en vigueur à l'époque (Règlement communal sur les bâtisses), que certains aménagements n'y sont pas conformes (chambre au sous-sol, logement dans les combles) ;

Considérant dès lors que la division était dès lors soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a acheté le bien en connaissance de cause (voir renseignements urbanistiques reproduits dans l'acte d'achat « Nous vous confirmons que l'utilisation comme maison unifamiliale peut être considérée comme régulière depuis au moins le 5/11/1929. L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements et particulièrement en ce qui concerne l'utilisation de fait du bien ainsi qu'une copie de la réponse de la commune ») ;

Considérant par ailleurs que suivant la note explicative et les différents échanges avec la commune, il apparait que le demandeur a rénové les 4 logements après son achat, puis a occupé le bien en hébergement chez l'habitant, en tant que maison unifamiliale, que l'usage du bien n'est dès lors pas continu (article 330 du Cobat) ;

Considérant que le projet soulève de nombreuses remarques :

- *Dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie de la chambre au sous-sol ;*
- *Création de petites caves privatives très étriquées au sous-sol avant, dont le cloisonnement passe devant la fenêtre ;*
- *Cloisonnement des studios aux étages pouvant s'apparenter à des appartements d'une chambre (espace non indifférencié), pouvant engendrer des dérogations aux normes minimales d'habitabilité (salon – chambre de 8.2m²) ;*
- *Logement dans les combles encore plus étriqué que les autres, dû aux pentes du toit, superficies limitées ;*
- *Densité d'occupation de l'immeuble trop importante ;*

Considérant que la superficie totale de l'immeuble ne dépasse pas les 170m² et que le programme proposé est trop dense ;

Considérant que l'immeuble présente une typologie d'une unifamiliale ;

Considérant que les modifications en façade avant (remplacement des châssis et de la porte d'entrée) dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble et des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (baies et châssis), que les fenêtres de toit ne sont pas alignées aux baies des étages, en dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que le dessin de la façade et des menuiseries est en outre très sommaire ;



Considérant en conclusion que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

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 18/08/2020 ;

Considérant qu'entre-temps le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-336) portant sur la régularisation du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume (article 330 du Cobat), que ce permis a été notifié en date du 28/02/2020 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 1 appartement au sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage, 1 studio au 2^e étage, 1 studio au 3^e étage avec mezzanine ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs des logements et la façade, et plus précisément :

- Modifier les cloisonnements des studios du 1^{er} et du 2^e étage ;
- Modifier le compartimentage du studio du 3^e étage ;
- Remplacer les menuiseries et peindre la corniche en façade avant ;
- Placer des fenêtres de toiture en versant avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/10/2010 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les cloisonnements prévus au centre des studios du 1^{er} et du 2^e étage visent à y aménager une salle de douche et à fusionner les deux pièces avant en une seule pièce de séjour ;

Considérant toutefois que ces derniers suppriment le caractère indifférencié des logements et que ceux-ci ne peuvent dès lors plus être considérés comme des studios ;

Considérant que les aménagements proposés induisent des dérogations aux articles 3 (superficie du séjour et de la chambre) et à l'article 8 (absence de sas WC vers le séjour) du titre II du Règlement régional d'urbanisme portant atteinte à la bonne habitabilité des logements ;

Considérant que les modifications des cloisonnements du studio du 3^e étage n'engendrent pas de dérogations et permettent de créer un espace de vie plus ouvert, que le déplacement de son entrée sur le palier inférieur permet au logement de bénéficier d'un espace de rangement supplémentaire sur son palier individuel et d'une luminosité plus importante ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis existants en bois de ton blanc par des châssis en bois de ton noir, que les montants séparant les impostes fixes des parties ouvrantes présentent une épaisseur conséquente, ce qui nuit à l'harmonie visuelle des menuiseries et déroge aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol ne respectent pas les divisions d'origine, que la division tripartite du rez-de-chaussée au lieu d'un châssis fixe permet cependant d'améliorer l'habitabilité du logement (ventilation) et s'intègre de façon harmonieuse à la composition de la façade, qu'il y aurait cependant lieu de prévoir les mêmes divisions pour le châssis du sous-sol ;

Considérant que la peinture de la corniche en vert appauvrit l'aspect architectural de l'immeuble et que les fenêtres de toit ne sont pas alignées aux baies des étages, en dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la teinte noire proposée pour les menuiseries ne s'accorde pas aux tonalités de la façade (corniche et lucarne blanches, bandeaux de briques blanches dans la composition de la façade)

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-164** : modifier la façade au rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture et une lucarne en versant



arrière / het wijzigen van het gevel op het gelijkvloers en van de binneninrichtingen met structurele werken, het inrichting van een dakerras in de voorste helling van het dak en van een dakkapel in de achterste helling
Rue de la Victoire 56

Demandeur / Aanvrager : ATRADEX - S.A.
N° dossier : PU2020-164 / 13/AFD/1757453

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- 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 : /

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

- Art.10 (superficie nette éclairante)
- Art.4 (hauteur sous plafond)

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 : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et 1 triplex aux 2^e étage /3^e étage/ combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-288) portant sur la réalisation de travaux modifiant le nombre et la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 15/07/2009 aux conditions suivantes :

- Prévoir un éclairage conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la pièce arrière au 2^e étage, pour la chambre 2 au 3^e étage et pour la chambre 3 au 4^e étage ;
- N'aménager qu'un seul logement aux 2^e, 3^e et 4^e étages ;

Considérant que lors de la visite de contrôle 13/09/2010, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Le 2^e et le 3^e étage sont aménagés en 2 logements distincts ;
- La condition d'octroi du permis concernant le respect de l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme n'a pas été mise en œuvre ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13/060-10 dressé le 13/09/2010 pour la réalisation de 3 logements au lieu de 2 au sein de l'immeuble et le non-respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2020-18) visant à régulariser les dérogations aux superficies éclairantes nettes des pièces arrière au 2^e, 3^e et 4^e étage, que ce permis a été refusé en date du 28/09/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade au rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture et une lucarne en versant arrière et plus précisément :



- Modifier la porte de garage et la porte d'entrée ainsi que la composition et le revêtement de la façade au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Modifier le compartimentage entre le hall d'entrée des logements et le commerce au rez-de-chaussée ;
 - Elargir la baie dans le mur porteur central au 1^{er} étage et au 2^e étage ;
 - Démolir la cloison entre la cage d'escalier et la pièce arrière au 2^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'absence de plans consultables en ligne ;
- Le manque d'informations précise quant à l'emplacement de la terrasse découlant de l'absence de plans, et la crainte de l'aménagement d'une terrasse en versant arrière de la toiture et des nuisances sonores et visuelles qu'elle pourrait engendrer ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la modification du compartimentage entre le hall d'entrée des logements et le commerce du rez-de-chaussée permet d'augmenter la largeur du hall d'entrée et d'en faciliter l'usage, que le cloisonnement prévu rationalise les espaces ;

Considérant qu'il est prévu d'ajuster la porte de garage existante en lui soustrayant un panneau, d'agrandir le trumeau entre la porte d'entrée et la porte de garage et remplacer la porte d'entrée par une porte plus large en bois de ton bleu foncé respectant les caractéristiques des portes d'origine présentes dans la rue (matériau, panneaux en bois moulurés, imposte vitrée d'origine conservée) ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le car-wash actuellement au rez-de-chaussée ne sera pas maintenu mais que la nouvelle activité n'est pas encore définie ;

Considérant dès lors que le maintien d'une porte de garage pour cet espace commercial, n'est plus justifié et engendre une façade aveugle sur toute sa largeur ;

Considérant en outre que l'accès du commerce est maintenant prévu à partir du hall d'entrée des logements et qu'aucune séparation n'est prévue pour privatiser l'accès aux logements ;

Considérant que ces transformations répondent à la modification du cloisonnement intérieur et s'intègrent de manière satisfaisante à la façade existante, qu'il y aurait cependant lieu de centrer la porte de garage sur les baies des étages supérieurs, de prévoir un enduit identique à celui des étages pour le trumeau ainsi qu'un soubassement en pierre bleue afin de retrouver une harmonie architecturale ;

Considérant que la terrasse en versant avant de la toiture permet d'offrir un espace extérieur à la chambre principale du duplex supérieur, que celle-ci est conforme au Code civil et que son expression sous la forme d'un bandeau vitré nuit à la composition de la façade ;

Considérant que cette toiture est très visible depuis l'espace public dégagé de la place Marie Janson et dénature la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la lucarne en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional, que celle-ci est relativement massive et imposante alors qu'elle ne permet que l'aménagement d'une salle de bain secondaire ;

Considérant que le WC sous combles présente une hauteur insuffisante sur une partie de sa surface mais qu'il s'agit d'un WC secondaire ;

Considérant que l'ouverture des baies dans les murs porteurs centraux aux 1^{er} et 2^e étage, et la démolition de la cloison entre la cage d'escalier et le séjour au 2^e étage, permettent de liasonner les deux pièces de séjour et d'en améliorer la luminosité en accentuant leur caractère traversant ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme est atténuée et compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse des séjours ;

Considérant que l'allège de la fenêtre de la chambre 1 du duplex supérieur est abaissée afin de se conformer à la condition d'octroi du PU2008-288 et d'obtenir une superficie éclairante conforme ;



Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

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 :

- Proposer une devanture au rez-de-chaussée adaptée à la nouvelle destination commerciale ;
- Supprimer la terrasse en façade avant ;
- Réduire l'impact volumétrique de la lucarne ou la supprimer ;
- Prévoir un enduit de teinte et d'aspect identique à celui du reste de la façade pour le trumeau entre la porte d'entrée et la porte de garage ;

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 1, Proposition PEB, Formulaire statistique).

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-181** : rehausser la toiture et modifier les aménagements intérieurs / het dak verhogen en de binneninrichtingen wijzigen
Rue de Bosnie 62

Demandeur / Aanvrager : Madame Hélène DELCOURT
N° dossier : PU2020-181 / 13/AFD/1761012

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020, 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 : /

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-17) visant à modifier le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, aménagement de terrasses, construction d'un bâtiment arrière, modification de la façade et placement d'installations techniques, que ce permis a été notifié en date du 10/09/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser la toiture et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Rehausser la toiture et le plancher du dernier étage afin d'aménager une pièce de vie supplémentaire sous combles ;
- Prolonger l'escalier existant dans les combles ;

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 qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2020 au 18/12/2020 ;

Considérant que les 2 chambres du 3^e étage présentent une hauteur insuffisante sur une partie de leur surface (2,40m) octroyée par le PU2020-17, que la rehausse du plancher des combles permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,60m sur tout le 3^e étage et de se conformer de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications améliorent l'habitabilité de la maison et sont bienvenues ;

Considérant que l'escalier menant aux combles présent dans la chambre à l'avant est supprimé, que la superficie de la chambre s'en voit agrandie mais que son apport en lumière devient insuffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation découle de la configuration de la baie d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuse ;

Considérant que la rehausse de la toiture est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et est justifiée par la volonté de placer des panneaux solaires en toiture et d'aménager un espace de vie supplémentaire sous combles ;

Considérant que la note explicative indique qu'il s'agira d'une chambre mais que les plans indiquent un espace de salon, que la maison unifamiliale dispose déjà de 5 chambres et que l'aménagement d'une 6^e chambre est excessif au regard de la surface des espaces de séjour au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'un espace de séjour supplémentaire sous combles serait opportun, que ce dernier est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'escalier menant à l'espace sous combles présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II au niveau du centre du palier intermédiaire (2,10m) et à l'arrivée sur le palier du 4^e étage mais qu'il s'agit d'un espace secondaire et que les dérogations sont ponctuelles (2,20m au droit de chaque marche)

Considérant que la rehausse de la toiture est également justifiée par la volonté de l'isoler par l'extérieur et de placer des panneaux solaires photovoltaïques en versant avant, qu'il est également prévu d'isoler la façade et les toitures des annexes à l'arrière ;

Considérant ces modifications améliorent sensiblement la performance énergétique et l'immeuble et sont bienvenues ;

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

- **Ne pas aménager de 6^e chambre sous combles, y prévoir un espace de séjour secondaire et maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble.**

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