



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 09 février 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 09 februari 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 : Mme Guffens (Pt 1 à Pt 7) / Nicolas Pauwels (Pt 8 à Pt 17)

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-1 : Changer les chassis et vitrages des vitrines commerciales / Vervanging van ramen en glaswerk van de winkelramen : Parvis Saint-Gilles 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VALDIVIA NV</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2017-226 : Changer l'utilisation d'un commerce en restaurant au rez-de-chaussée et placement d'une sortie de cheminée non domestique et d'un caisson de ventilation / Wijziging van het gebruik van handel in een restaurant op de gelijkvloerse verdieping en plaatsing van een niet-huishoudelijke schoorsteenuitgang en ventilatiebox : Rue Defacqz 148a</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SUWAN - S.P.R.L. (SUWAN)</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-60 : Placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée) / Het plaatsen van een vaste installatie rond het terras die het exterieur van het pand wijzigt en het gebruik van de theesalon verandert in een restaurant (kelder en gelijkvloers) : Chaussée de Charleroi 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bxl Immo Deluxe</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-188 : modifier le nombre et la répartition des logements des bâtiments avant et arrière avec changement de destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, modification des façades et des volumes / het wijzigien van het aantal en de verdeling van de woningen in het voor en het achtergebouw met verandering van de bestemming van het achtergebouw van opslagplaats tot woning, het wijzigen van de gevels en de volumens : Place Louis Morichar 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Catherine Stercq</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-205 : Construire des balcons, aménager des terrasses, modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels / Bouwing van balkons en terrassen, de wijziging van het volume en de gevel, de wijziging van inrichting van binnenruimtes met structurele werken : Rue Berckmans 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MILLESIME CAPITAL - S.P.R.L.</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2014-263 : modifier le volume d'une unifamiliale / : Rue Emile Feron 139</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmed BOUGATBA & Madame Fatima MERMRI</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-222 : Modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs et les façades / Het wijzigen van het aantal wooneenheden, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevels : Rue de la Victoire 52</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Aldo Bardini</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-195 : Construire un volume en intérieur d'îlot, modifier les façades et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, changement de</p>



	<p>destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureaux et arrière en logement. / Het bouwen van een volume binnen het bouwblok, de wijziging van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken, verandering van bestemming van de handel tot kantoor en woning. : Rue du Fort 9</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier de Decker de Brandeken</p>
Point 10. 14:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-197 : modifier le relief du sol pour agrandir la cour anglaise du sous-sol et placer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 2e étage / het wijzigen van het grondrelief om het lichtschacht van de kelder te vergroten en het plaatsen van een buitentrap, de ontwikkeling van een achterterras op de 2e verdieping : Rue Emile Feron 25</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Sébastien LEONARD</p>
Point 11. 14:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-204 : modifier le volume et la façade arrière, effectuer des travaux structurels, remplacer la porte d'entrée / het wijzigen van het volume en van de achtergevel, het uitvoeren van structurele werken, de vervanging van de toegangsdeur : Rue Saint-Bernard 85</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Frédéric JENQUIN</p>
Point 12. 15:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-156 : changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la façade, réaliser des travaux structurels et isoler la toiture par l'extérieur / het veranderen van de commerciële bestemming van het gelijkvloers tot woning, het wijzigen van de gevel, het uitvoeren van structurele werken en de buitenisolatie van het dak : Avenue Brugmann 4</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Thi Thu Ha Nguyen</p>
Point 13. 15:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-26 : isoler des toitures plates et une façade mitoyenne / de daken en een gemeenschappelijke gevel te isoleren : Rue du Mont-Blanc 19</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jean RUWET</p>
Point 14. 16:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-174 : agrandir le logement arrière du 1er étage en créant un duplex de 3 chambres avec le 2e étage, modifier la terrasse du 2e étage et placer un escalier de secours. / Vergroot de achterste woning op de 1e verdieping door het inrichten van een 3-slaapkamer duplex met de 2e verdieping, het wijzigen van het terras op de 2e verdieping en het plaatsen van een noodtrap. : Rue Capouillet 3A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Nele ROECK</p>
Point 15. 16:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-174 : changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van garage / werkplaats / kantoor tot woning met wijziging van de gevel en van het volume en inrichting van structurele werken : Rue d'Ecosse 69</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Yasmina BOUDJEMA</p>
Point 16. 17:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-240 : Modifier la façade, placer des enseignes et des auvents / Het wijzigen van de gevel, het plaatsen van uithangborden en zonweringen : Avenue Louise 39</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Société Belge Etam - S.A.</p>
Point 17. 17:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-209 : modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3e étage en duplex 1 chambre / het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van structurele werken, de inrichting van een nieuwe uitbreiding met terras op de dak om het éénslaapkamerwoning op de 3de verdieping in een éénslaapkamer duplex te veranderen : Rue d'Ecosse 33</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Cécile Van Caillie</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 **FD2021-1** : Changer les châssis et vitrages des vitrines commerciales /
Vervanging van ramen en glaswerk van de winkelramen
Parvis Saint-Gilles 19

Demandeur / Aanvrager : VALDIVIA NV
N° dossier : FD2021-1 / 13/PFU/1768370

EXPOSE DU DOSSIER

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en lisières de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 08/12/2005 qui classe comme monument certaines parties de l'immeuble sis Parvis Saint Gilles, 19-21 à Saint Gilles (en particulier : le décor en carreaux de céramique provenant des ateliers Helman se trouvant dans la pièce avant du rez commercial de droite) ;

Considérant que le bien fait également partie des zones de protection des biens classés suivants : Eglise de Saint-Gilles, Parvis Saint -Gilles (AGRBC 16/03/1995), Ensemble, dont la brasserie Verschueren, 11, Parvis Saint Gilles (AGRBC 18/03/2004);

Considérant la demande de modification des châssis des deux vitrines du rez-de-chaussée commercial conformément à l'avis émis par la CRMS en date du 12/02/2020 ;

Considérant que la demande porte sur les modifications de la devanture commerciale se déclinant de la manière suivante : démontage du volet extérieur de la mutuelle, de la vitrine en PVC et de la porte de garage, - pose de deux nouvelles vitrines (profils aluminium fins et discrets, de couleur noire) s'insérant dans l'encadrement en granit existant, qu'il n'est pas fait mention d'un volet extérieur, et qu'un permis ultérieur sera soumis par le/les futur(s) exploitant(s) concernant l'enseigne, que l'accès aux logements (porte de gauche) reste inchangé; que les modifications ne concernent pas les surfaces intérieures ni l'affectation du rez-de-chaussée ; qu'elles ne concernent pas non plus la restauration du balcon qui relève de la responsabilité de la copropriété et n'est donc pas reprise dans la présente demande ;

Considérant qu'il y a lieu d'approuver sur le principe la proposition de châssis qui s'intègre à l'expression architecturale de la devanture commerciale et contribue à lui redonner une cohérence ; que la demande s'inscrit ainsi dans le cadre des recommandations émises par la CRMS en date du 12/02/2020 ;

Qu'il y aurait toutefois lieu d'opter pour des châssis les plus fins possibles (ultrafins donc plutôt que fins) afin de mieux intégrer encore les vitrines commerciales à la devanture des années 30.

Que des châssis les plus clairs et discrets possibles permettraient en outre une meilleure visibilité du décor classé à l'intérieur et amélioreraient significativement la perspective depuis plusieurs biens protégés ;

Considérant que les efforts devraient par ailleurs être poursuivis comme suit afin de revaloriser l'ensemble du rez-de-chaussée :

Repeindre la porte menant aux appartements dans un ton plus neutre (ton foncé, de teinte grise ou anthracite) et ce, afin d'harmoniser l'ensemble du rez-de-chaussée ;

Supprimer les éléments parasites de la devanture qui portent atteinte à son esthétique (le caisson à volet extérieur placé sans autorisation au-dessus de la vitrine de droite, les deux barres de fixation du côté droit de la porte d'entrée, les boîtes aux lettres excédentaires,) et de soumettre ensuite une demande de permis pour des enseignes qualitatives ;

Restaurer à moyen terme le balcon du 1er étage qui est un élément de petit patrimoine de grande qualité, notamment pour ses éléments en ferronnerie et les briques vernissées qui forment auvent en partie inférieure ;

Considérant cependant que la demande ne porte pas sur la porte d'accès aux logements, que celle-ci n'est pas modifiée ;



Considérant que le règlement communal sur les bâtisses impose un soubassement pour les vitrines ;

Avis favorable à condition de :

- **Revoir le dessin de la vitrine de droite de manière à intégrer un soubassement ou plinthe, une mise en valeur de la porte d'accès (cf. exemple fournis dans la note explicative) et des châssis de vitrines les plus fins possibles (ultrafins plutôt que fins) et munis de vitrage extra-clair ;**
- **Renoncer à la vitrine de gauche et proposer une double porte cochère en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine ;**
- **Supprimer les éléments parasites de la devanture qui portent atteinte à son esthétique (le caisson à volet extérieur placé sans autorisation au-dessus de la vitrine de droite, les deux barres de fixation du côté droit de la porte d'entrée, les boîtes aux lettres excédentaires...) et soumettre une demande de permis pour des enseignes qualitatives ;**
- **Remettre en valeur le lettrage de l'ancienne triperie ;**
- **Supprimer sur les plans les mentions « mutualités chrétiennes » et « commerce » au-dessus de l'ancienne porte de garage qui prêtent à confusion quant à l'autorisation de créer deux entités commerciales distinctes au rez-de-chaussée.**

Les plans modifiés seront soumis à la commission de concertation.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-226** : Changer l'utilisation d'un commerce en restaurant au rez-de-chaussée et placement d'une sortie de cheminée non domestique et d'un caisson de ventilation / Wijziging van het gebruik van handel in een restaurant op de gelijkvloerse verdieping en plaatsing van een niet-huishoudelijke schoorsteenuitgang en ventilatiebox

Rue Defacqz 148a

Demandeur / Aanvrager : SUWAN - S.P.R.L. (SUWAN)

N° dossier : PU2017-226 / 13/AFD/648966

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS :/.

RCU : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" AG 4-07-1996

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol



arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale ;

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-43/18) dressé le 06/08/2018 portant sur :

La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, en l'espèce par le remplacement des châssis, portes et vitrine par des menuiseries non conformes (surface en cause : 21,75 m²) et la mise en peinture de la façade (surface en cause : 32,5 m²), depuis au moins octobre 2010,

Le placement de deux évacuations de cheminée en façade avant de l'immeuble, aux 1er et 2e étages, depuis au moins octobre 2010,

Le maintien de ces infractions jusqu'à ce jour ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de biens meubles en restaurant au rez-de-chaussée avec le placement d'une sortie de cheminée non domestique et d'un caisson de ventilation ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2020-213) introduite en date du 5/11/2020, portant sur la modification de la porte d'entrée du logement, de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce, du parement au rez-de-chaussée, de la couleur de la façade et des châssis aux étages, que cette demande est toujours incomplète à ce jour ;

Considérant que cette seconde demande vise à régulariser la situation infractionnelle établie suite au procès-verbal PV13-43/18, que dès lors les modifications de la façade avant sont exclues de la présente demande, précision apportée dans la note explicative reçue en date du 27/11/2020 ;

Considérant que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone commerciale (liseré de noyau commercial) et avec le contexte urbanistique (proche d'une zone animée, « le carrefour Janson » et de plusieurs hôtels et bureaux) ;

Considérant la superficie restreinte du restaurant (+/-45m² accessibles au public) et donc la capacité d'accueil et considérant que la taille réduite du restaurant n'impliquera pas de livraisons risquant d'entraver les lieux ;

Considérant accessoirement l'erreur de dessin au niveau de la baie dans le mur porteur central (absence des traits tillés pour la poutre et d'appui par rapport au mitoyen de droite) ;

Considérant que l'évacuation de la hotte de cuisine ne respecte pas l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne rejoint pas directement la façade arrière, et le caisson de ventilation déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (élément technique non intégré dans la toiture) ;

Considérant l'implantation très proche de l'angle de l'îlot et donc la configuration très dense et fermée de la parcelle et des parcelles avoisinantes ;

Considérant dès lors les nuisances tant visuelles que sonores que cela engendre pour le voisinage ;

Considérant que caractère alambiqué et incongru du conduit d'évacuation, que la motorisation de la hotte doit être intégrée au volume bâti et qu'il y a lieu de rationaliser le cheminement du conduit, en veillant à limiter les nuisances pour les étages et le voisinage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/07/2018 (pas d'objection majeure) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation et la nécessité de ne pas déroger à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses afin de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage et les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

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

- **Corriger l'erreur de dessin au niveau de la baie du mur porteur central (poutre en traits tillés et appui par rapport au mitoyen de droite) ;**



- **Intégrer complètement la motorisation de la hotte dans le volume bâti ;**
- **Rationaliser le cheminement du conduit d'évacuation de la hotte (sortie rectiligne au droit de la façade arrière), à bonne distance des baies de fenêtre ;**
- **Prendre les mesures nécessaires pour assurer une bonne isolation phonique et limiter les nuisances sonores et olfactives ;**
- **Veiller au respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-60** : Placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée) / Het plaatsen van een vaste installatie rond het terras die het exterior van het pand wijzigt en het gebruik van de theesalon verandert in een restaurant (kelder en gelijkvloers)

Chaussée de Charleroi 48

Demander / Aanvrager : Bxl Immo Deluxe

N° dossier : PU2020-60 / 13/AFD/1744314

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS :./

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
 application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : salon de thé avec terrasse pour la partie commerciale située à droite au rez-de-chaussée et sous-sol, hôtel pour le reste de l'immeuble ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-39) portant sur la modification de l'utilisation d'un commerce (banque) en salon de thé avec terrasse, que ce permis a été notifié en date du 27/04/2016 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-12/19) dressé le 08/05/2019 pour :

- Le placement d'une installation fixe, ancrée au sol, d'une hauteur minimale de 2,90m, en vue de clôturer le pourtour de la zone de terrasse sur une longueur de 13,55m ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, sur une surface minimale de 39,295m² (13,55mx2,90m) ;

Considérant que la présente demande vise à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée) et plus précisément :

- Etendre le commerce au sous-sol pour y placer la cuisine avec sa hotte, la chambre froide et les sanitaires du personnel, et placer un monte-plats entre la cuisine et la salle de restaurant ;
- Changer l'utilisation de salon de thé en restaurant au rez-de-chaussée avec le déplacement de la sortie de secours et donc l'ouverture d'une baie dans un mur porteur ;
- La fermeture de la terrasse en façade avant par le placement d'une installation fixe et donc la modification de l'aspect extérieur du bien ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'extension du commerce au sous-sol est compatible avec les prescriptions de la zone commerciale (liseré de noyau commercial) telles que définies dans le Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre qu'elle vise uniquement l'implantation de fonctions non accessibles par le public (cuisine, chambre froide et sanitaires du personnel) ;

Considérant que la hauteur pour la cheminée d'évacuation de la hotte non domestique respecte l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et permet de ne pas nuire au voisinage mais considérant que aucune information n'est précisée concernant l'implantation de la chaudière et son évacuation et considérant qu'elle devra également respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée précise l'emplacement des compteurs électriques mais pas celui des compteurs de gaz et d'eau mais considérant que la note explicative précise que les accès à ceux-ci sont indépendants de l'hôtel ;

Considérant que l'installation du monte-plats se limite au sous-sol et rez-de-chaussée et permet une facilité de service pour le personnel de l'établissement ;

Considérant que le changement d'utilisation en restaurant est compatible dans cette zone de forte mixité à caractère commercial prédominant, et proche de plusieurs hôtels et bureaux ;

Considérant que le déplacement de l'issue de secours implique l'ouverture d'une baie dans un mur porteur mais facilite les évacuations ;

Considérant que l'aspect architectural très chargé, coloré et ornementé de l'installation fixe proposée ne s'harmonise pas et ne s'intègre pas au style brutaliste et fonctionnel de l'architecture du bâtiment existant et des constructions environnantes ;

Considérant que cette fermeture supprime la configuration de rez-de-chaussée en retrait et est dommageable à l'expression de l'immeuble et ne présente aucune intégration à l'expression du bâti environnant ;

Considérant que le maintien de la terrasse ouverte est préférable pour les raisons suivantes :

- Elle offre une interaction entre le restaurant et l'espace public et une animation de celui-ci ;
- Elle permet une ouverture du commerce vers l'extérieur (éclairage naturel)
- Elle offre un meilleur contrôle social ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 21/01/2021 (pas de remarques formulées) ;

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 :

- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **D'avoir un accès 24h/24 aux compteurs électriques, de gaz et d'eau pour les occupants de l'immeuble ;**
- **Supprimer la fermeture de la terrasse ;**

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-188** : modifier le nombre et la répartition des logements des bâtiments avant et arrière avec changement de destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, modification des façades et des volumes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen in het voor en het achtergebouw met verandering van de bestemming van het achtergebouw van opslagplaats tot woning, het wijzigen van de gevels en de volumens

Place Louis Morichar 43

Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Stercq

N° dossier : PU2020-188 / 13/AFD/1761571



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

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

Zone de protection : Maison Van Bellinghen Tomberg- Place Louis Morichar

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 - hauteur)

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

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

application de l'art. 126§11: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

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)

Art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 17 (Portes cochères)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur place

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-205** : Construire des balcons, aménager des terrasses, modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels / Bouwing van balkons en terrassen, de wijziging van het volume en de gevel, de wijziging van inrichting van binnenruimtes met structurele werken

Rue Berckmans 9

Demandeur / Aanvrager : MILLESIME CAPITAL - S.P.R.L.

N° dossier : PU2020-205 / 13/DER/1763894

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Louise » en date du 1971-12-10



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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
application à l'art. 126§11 (MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Louise » en date du 1971-12-10 ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la précédente demande liée au même bien PU 2018-189 portant sur « changer la destination d'un immeuble de bureaux en logements avec bureau au rez-de-chaussée/sous-sol avec modification de volume, du relief du sol, de la façade et aménagement des terrasses » ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : un bureau et un logement au sous-sol et rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage, un logement au 2^e étage et un logement aux 3^e et 4^e étages (duplex) ;

Considérant que la demande vise à construire des balcons, aménager des terrasses, modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et plus précisément :

- Construire un balcon au 1^{er} étage, un balcon au 2^e étage, aménager une terrasse au 3^e étage et agrandir la terrasse du 4^e étage ;
- Rehausser l'annexe arrière, la lucarne en façade avant et arrière ;
- Démolir le mur porteur au sous-sol, ouvrir le mur porteur du hall d'entrée et modifier l'escalier du 3^e étage ;
- Modifier les aménagements des salles des bains aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Modifier le coloris des châssis de ton gris à blanc et modifier les châssis des lucarnes de bois noir à aluminium blanc ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur l'impact du projet sur les bâtiments environnants et les voisins ;

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

Considérant que la demande vise à construire un balcon au 1^{er} et au 2^e étage, que ceux-ci dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) en ce qu'ils dépassent le volume bâti voisin n°11 en profondeur (+- 9,83m) mais que ce dépassement reste néanmoins acceptable car les balcons s'adosent à l'annexe existante voisine et sont en retrait de 3.95m par rapport au n°11, que leur impact sur les parcelles voisines est limité ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) mais contribue à améliorer l'habitabilité du logement en offrant un accès extérieur, que son aménagement respecte une distance d'1,90m par rapport à la parcelle de gauche et de 2,67m par rapport à celle de droite et que son impact est limité au regard de la configuration de l'îlot ;

Considérant que la terrasse au 4^e étage côté arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que cette terrasse présente toutefois des reculs importants par rapport aux limites mitoyennes et que les vues depuis celle-ci sont limitées ;

Considérant la rehausse de l'acrotère de l'annexe arrière en vue de l'aménagement de la terrasse du 3^e étage, que sa modification présente des dimensions minimales ne changeant que très peu la façade de l'annexe ;



Considérant que la rehausse de la lucarne en versant avant et versant arrière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la toiture des constructions voisines n°11 et n°9 mais que cependant leur configuration reste acceptable au vu de l'optimisation de l'habitabilité des espaces sous le comble et de leur impact limité ;

Considérant que les travaux structurels au niveau des murs porteurs des différents logements et la modification de l'escalier contribuent à améliorer les qualités spatiales des logements et leur l'habitabilité ;

Considérant par contre que l'aménagement des salles de bain ne respecte pas les impositions du permis initial (PU 2018-189), et ne permet pas de respecter la valeur patrimoniale de l'immeuble, ni de maintenir de manière satisfaisante les décors intéressants et les qualités spatiales ;

Considérant que le changement de coloris des châssis de fenêtre et de la logette en façade avant du ton gris clair à blanc, que la corniche de la logette passe également du ton gris clair à noir, que sa toiture est refaite et que ces modifications n'altèrent pas le caractère architectural de l'immeuble et respecte l'harmonie générale de la façade ;

Considérant le changement de matériau de la lucarne en façade avant passant de l'ardoise à du zinc de ton noir, que ce changement ne diffère que très légèrement du caractère d'origine de la lucarne et par conséquent s'intègre harmonieusement à la façade ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- **Respecter les plans du permis PU 2018-189 pour l'aménagement des salles de bains ;**

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 du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2014-263** : modifier le volume d'une unifamiliale / **Rue Emile Feron 139**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmed BOUGATBA & Madame Fatima MERMRI
N° dossier : PU2014-263 / 13/AFD/554622

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 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

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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme titre II :



Art.10 (superficie nette éclairante)

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 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 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-019/12) dressé le 12/09/2012 pour la division d'une habitation en plusieurs logements, le changement de destination des caves en logement, l'aménagement de logements non conformes au Règlement régional d'urbanisme, la construction d'annexes et la modification de la façade ;

Considérant qu'une visite de l'immeuble a été organisée à la demande du propriétaire en date du 5/12/2019, qu'il y a été observé que :

- les cuisines excédentaires ont été supprimées ;
- les aménagements des différents étages correspondent à une occupation du bien conformément à sa dernière destination urbanistique légale, à savoir une maison unifamiliale.

Considérant qu'il a toutefois été constaté que :

- Les châssis de fenêtre, en façade avant de l'immeuble, ne respectent pas les caractéristiques des menuiseries d'origine ;
- La façade elle-même a été entièrement enduite en gris, en ce compris les éléments en pierre bleue ;
- L'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée et l'évacuation de chaudière non conforme, en toiture de ce volume, ont été maintenus.

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume d'une unifamiliale et plus précisément à démolir et reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;

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 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Considérant que l'annexe reconstruite au rez-de-chaussée, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'y aménager une cuisine de taille généreuse et d'agrandir un séjour présentant actuellement une superficie dérogatoire aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme (27,73m²) ;

Considérant que l'espace extérieur de cour résiduel résultant de l'extension est très limité ;

Considérant néanmoins que la cour existante présente déjà une configuration enclavée et peu qualitative et un apport en lumière limité, que l'agrandissement du séjour permet d'améliorer le confort du logement et d'adapter l'espace de vie principal au programme d'une maison de 6 chambres ;

Considérant que la baie proposée en façade arrière de la nouvelle annexe est de taille limitée, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II et qu'il y aurait dès lors de lieu de s'y conformer et d'améliorer la luminosité de la pièce centrale (placement d'un lanterneau) ;

Considérant l'absence d'information quant à la teinte de l'enduit et des châssis de la façade avant, qu'il n'est pas précisé si les éléments en pierre bleue actuellement peints vont être décapés afin de retrouver les éléments architecturaux d'origine ;

Considérant également l'absence de précisions quant au matériau des menuiseries, que les châssis de la porte-fenêtre du 1^{er} étage ne présentent pas d'allège pleine, que les impostes de l'ensemble des châssis ne présentent pas de double cadre, que les montants séparant les impostes des parties ouvrantes ont une épaisseur conséquente et que les divisions du châssis du rez-de-chaussée ont été revues (1 seule partie fixe avec imposte à l'origine) ;

Considérant que la porte d'entrée semble modifiée en y prévoyant une partie gauche vitrée, qu'il y a lieu de préciser s'il s'agit d'une erreur de représentation ;

Considérant que ces modifications appauvrissent l'aspect architectural de la façade et présentent une intégration peu qualitative ;

Considérant enfin l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et de son évacuation, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



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

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

- **Prévoir des châssis en façade avant respectant les caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre, proportions, divisions, teinte claire, bois) ; La division des châssis au rez-de-chaussée peut être maintenue ;**
- **Maintenir la porte d'entrée d'origine ;**
- **Prévoir un décapage des éléments en pierre bleue de la façade avant, ainsi qu'un enduit de teinte uniforme blanche (façade et encadrements) et légèrer les différents matériaux ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et améliorer l'éclairage de la pièce centrale du séjour par le placement d'un lanterneau ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-222** : Modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs et les façades / Het wijzigen van het aantal wooneenheden, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevels

Rue de la Victoire 52

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Aldo Bardini

N° dossier : PU2020-222 / 13/AFD/1766119

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS:/

RCU :

Zone de protection : /

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

application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

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

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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, 1 logement au premier étage et un logement aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs et les façades et plus précisément :

- Créer un triplex de 3 chambres au 3^e étage et combles, un appartement d'une chambre au 2^e étage et un appartement d'une chambre au 1^{er} étage ;
- Modifier l'annexe et l'agrandir jusqu'en fond de parcelle ;
- Intégrer les balcons au volume intérieur ;
- Construire une nouvelle façade arrière avec de nouvelles ouvertures de baies ;
- Modifier les cloisons dans les logements et au sous-sol ;
- Changer la vitrine au rez-de-chaussée, la frise de la devanture, créer un balcon au premier étage, modifier les ornements et les lucarnes en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

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

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble la création d'un triplex de 3 chambres à coucher aux 3^e, 4^e étages et ses combles est envisageable sur le principe et que sa création apporte de la mixité dans les typologies de logements au sein de l'immeuble permettant notamment l'accès à un logement à une famille avec enfants ;

Considérant que la couverture de cour, en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ne soulève pas d'objection étant donné ses dimensions très réduites, son caractère fortement enclavé et accessoirement que celle-ci est attenante à un commerce ;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs du rez-de-chaussée commercial permettent d'améliorer sa fonctionnalité par la création d'une cuisine et d'un accès à l'annexe et à un sanitaire ;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs en sous-sol permettent de créer des espaces techniques et des caves individuelles, d'une superficie suffisante pour l'ensemble des logements de l'immeuble, qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que la fermeture des terrasses en façade arrière permet d'augmenter les surfaces des logements et a un impact négligeable sur le voisinage ;

Considérant les grandes dimensions des châssis de fenêtre du 1^{er} étage pouvant être assimilées à des portes fenêtres donnant accès à la toiture de l'annexe et que sa configuration ne permet pas une utilisation en terrasse, il convient de placer un garde-corps au droit de la baie ;

Considérant que l'ancienne façade arrière n'est pas modifiée et reste conservée dans le volume intérieur, que les baies existantes de cette façade ont des dimensions réduites par rapport aux nouvelles et qu'il y a donc lieu de les agrandir afin que la lumière naturelle pénètre suffisamment dans les espaces concernés et de gagner en habitabilité (superficie de la chambre) ;

Considérant que le réaménagement du logement du 1^{er} étage engendre des dérogations aux articles 3 (superficie) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont inhérentes à la configuration des lieux et est compensée par l'amélioration globale de son habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un logement identique au 2^e étage est compensé par l'aménagement d'un appartement de 3 chambres aux étages supérieurs, que les dérogations (articles 3 et 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme) sont également inhérentes à la configuration des lieux et compensées par l'aménagement rationnel et fonctionnel de ce logement ;

Considérant que le logement des étages supérieurs (triplex 3 chambres) soulève plusieurs remarques :



- Les chambres côté rue et la salle à manger/cuisine dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage), que cette situation est inhérente à la configuration des baies et compensée par leur situation en hauteur et l'orientation, propices à un bon éclairage ;
- L'aménagement des chambres nécessite de passer par la 3^e chambre pour accéder à la 2^e chambre et à la salle de douche, qu'il y a lieu de revoir les accès ;

Considérant l'absence de reportage photographique intérieur fourni ;

Considérant que le positionnement des cheminées en plan et en coupe ne correspond pas et qu'il y a lieu de s'assurer de l'absence de valeur patrimoniale de celles-ci ;

Considérant que la modification des menuiseries en façade avant dénature et appauvrit l'expression de la façade (vitrine, châssis de fenêtres sans doubles cadres, symétrie, suppression des frontons des lucarnes, ...) et ne présente pas une intégration harmonieuse ;

Considérant que la peinture des ornements en pierre bleue contribue également à cet appauvrissement ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations / dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- Placer un garde-corps au niveau de la baie vitrée en façade arrière du premier étage ;
- Ouvrir largement les baies de l'ancienne façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages
- Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser les cheminées ;
- S'inspirer des caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (la vitrine du rez-de-chaussée et les châssis fenêtre au 1^{er}, 2^e et 3^e étages, le cintrage, les doubles cadres, la symétrie, la partie pleine au bas des portes fenêtre et les divisions ;
- Revoir les accès aux chambres du 4^e étage (privatisation) tout en veillant au respect des normes de superficie du titre II du RRU ;

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

Les dérogations aux articles 4 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 **PU2020-195** : Construire un volume en intérieur d'îlot, modifier les façades et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, changement de destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureaux et arrière en logement. / Het bouwen van een volume binnen het bouwblok, de wijziging van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken, verandering van bestemming van de handel tot kantoor en woning.

Rue du Fort 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier de Decker de Brandeken
N° dossier : PU2020-195 / 13/AFD/1763126

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial



- en point de variation de mixité
 - le long d'un espace structurant
- PPAS : /
 RCU :
 Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale en bâtiment avant avec un rez-de-chaussée commercial et un entrepôt en bâtiment arrière ;

Vu le P.V de constat d'infraction dressé en date du 07/09/2020, portant sur :

- Le changement de destination du rez-de-chaussée commercial ainsi que l'entrepôt en bâtiment arrière en extension du logement unifamilial.
- La réalisation de travaux structurels.
- La modification de la vitrine et de la porte d'entrée de l'ancien commerce.

Considérant que la demande vise à construire un volume en intérieur d'îlot, modifier les façades et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, changement de destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureaux et arrière en logement et plus précisément :

- Modifier la destination de la pièce à rue du rez-de-chaussée de commerce à bureau, modifier la destination du rez-de-chaussée arrière et du bâtiment arrière en logement ;
- Modifier les coloris des châssis ;
- Construire un volume en intérieur d'îlot pour connecter le bâtiment avant et arrière ;
- Poser de nouvelles cloisons ;
- Ouvrir des baies en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur la perte de dynamisme de la rue suite à la suppression du rez-de-chaussée commercial et portant sur les nuisances sonores liées à la création d'un immeuble pour collocation ; ainsi qu'une plainte arrivée hors délai et portant sur les potentielles nuisances sonores en intérieur d'îlot (colocation) et la densification induite par le projet ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (maison unifamiliale) mais que celui-ci est nécessaire dans le cas d'une collocation dans l'immeuble ;

Considérant une précédente demande de permis (PU 2019-322) visant à réaliser un logement collectif dans l'immeuble ;

Considérant que l'actuelle demande vise et concerne une maison unifamiliale ;

Considérant que le demandeur confirme en séance qu'il s'agira bien d'une maison unifamiliale, donc dispensée de l'avis du SIAMU ;



Considérant le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau, que la suppression du commerce est dommageable sur le principe, qu'il s'agit d'un rez-de-chaussée prévu à cet effet à l'origine et participant à l'animation commerciale de ce tronçon de la rue du Fort ;

Considérant la volonté communale de redynamiser le pôle commercial de la rue du Fort, se traduisant notamment au travers du précédent Contrat de Quartier « Parvis-Morichar » ;

Considérant la proximité de ce rez-de-chaussée commercial avec les noyaux commerciaux de la chaussée de Waterloo et du parvis Saint-Gilles ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau à cet endroit constituerait une rupture dans le maillage commercial et le parcours de chalandise ;

Considérant que la viabilité d'un commerce à cet endroit dépend de sa superficie, que le commerce devrait être maintenu sur l'entièreté du rez-de-chaussée, bâtiment arrière compris ;

Considérant la modification de volume visant la construction d'une coursive pour connecter le bâtiment avant et arrière, que celui-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) en ce qu'il dépasse en profondeur le bâti voisin et en hauteur la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la cour et sa configuration déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable) car sa surface de revêtement dallé ne permet pas d'avoir au moins 50% de surface perméable, que la construction d'un volume de liaison contribue à renforcer l'imperméabilité de la cour ;

Considérant que l'éclairage des locaux comme le séjour et les chambres donnant sur la façade arrière du bâtiment avant est insuffisant, dérogeant ainsi à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage) et que cette configuration ne garantit pas le confort en éclairage naturel nécessaire pour les locaux concernés ;

Considérant le nombre élevé de pièces d'eau, plus précisément de 7 salles de bains, que ce nombre ne se justifie pas dans les cas d'une maison unifamiliale et que leur présence contribue à la perte de superficie des pièces habitables comme les chambres qui par conséquent perdent de leurs qualités spatiales ;

Considérant que ces aménagements s'écartent de la notion de logement unifamilial, qu'aucune salle de bain à usage familial n'est prévue ;

Considérant qu'en bien des points le projet s'écarte du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande de permis précédente (PU 2019-322) ayant donné suite à un refus se basant sur la forte densification de l'immeuble, l'insuffisance d'éclairage naturel des pièces de vie, la suppression du commerce au rez-de-chaussée et que ces points se retrouvent également dans la présente demande ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations / dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-197** : modifier le relief du sol pour agrandir la cour anglaise du sous-sol et placer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 2^e étage / het wijzigen van het grondrelief om het lichtschacht van de kelder te vergroten en het plaatsen van een buitentrap, de ontwikkeling van een achterterras op de 2^e verdieping

Rue Emile Feron 25



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien LEONARD
N° dossier : PU2020-197 / 13/AFD/1763226

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 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 :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11 du COBAT (dérogation au titre I du RRU)
- 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)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-252) visant à modifier les aménagements et le volume de la maison unifamiliale, que ce permis a été notifié en date du 22/10/2019 (octroyé sous conditions) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le relief du sol pour agrandir la cour anglaise du sous-sol et placer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 2^e 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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Considérant que la création de la cour anglaise permet d'augmenter, de manière relative, l'éclairage et la ventilation du sous-sol ;

Considérant que le projet vise l'aménagement d'une salle de jeux au sous-sol, que le permis précédent a été octroyé à condition de ne pas aménager de local habitable au sous-sol, que malgré la création d'une petite cour anglaise, les locaux au sous-sol ne se prêtent pas à l'aménagement de locaux habitables (éclairage très peu qualitatif, local fortement enterré, dimension réduite de la cour anglaise, baie surplombée par l'escalier, ...) et qu'il y aura lieu de n'y prévoir que des locaux accessoires au logement ;

Considérant que le remplacement de l'escalier extérieur existant par un nouvel escalier au-dessus de la cour anglaise augmente la profondeur totale de la construction qui dépasse dès lors de plus de trois-quarts la profondeur du terrain et déroge de ce fait à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'escalier projeté présente un encombrement relativement faible et un retrait suffisant par rapport aux limites mitoyennes, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité et constitue une amélioration de la situation légale ;



Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/10/2019 sur le PU 2018-252, portant entre autre sur le projet d'aménagement de terrasse au 2^e étage et libellé comme suit :

Considérant par contre que l'aménagement de la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que l'aménagement de cette terrasse s'accompagne du placement de pare-vues de part et d'autre, que ces pare-vues enclavent le voisinage ;

Considérant accessoirement que ces pare-vues sont assimilables à des rehausses mitoyennes, que ces rehausses ne sont pas réalisées dans les règles de l'art (rehausse mitoyenne en dur sur toute l'épaisseur du mur) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin au rez-de-chaussée (espace extérieur existant) ;

Considérant toutefois qu'un balcon ne dépassant pas en profondeur le mitoyen le moins profond serait acceptable (profondeur de 85 cm), complété, le cas échéant par des bacs de plantation au-delà du garde-corps ;

...

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

Supprimer la terrasse au 2^e étage et ne prévoir qu'un balcon ne dépassant pas en profondeur le mitoyen le moins profond (profondeur de 85 cm) ;

...

Considérant que le présent projet d'aménagement de terrasse est strictement identique et répond donc aux mêmes remarques, que les rehausses mitoyennes ne sont pas précisées, que le demandeur précise en séance que la rehausse des mitoyens est effectuée en dur (panneresse / boutisse) ;

Considérant qu'indépendamment de la matérialité de ces rehausses, elles sont fortement déroatoires et enclavent le voisinage de manière importante ;

Considérant néanmoins qu'au vu de l'orientation et de la configuration du bâti environnant, une profondeur de terrasse de 1,60 m aurait un impact limité ;

Considérant accessoirement l'erreur de dessin dans la coupe concernant l'escalier dans la pièce à rue, qu'il y a lieu de la supprimer ;

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

- **Supprimer la terrasse au 2^e étage et ne prévoir qu'un balcon de maximum 1,60 m de profondeur et limiter les rehausses mitoyennes en conséquence ;**
- **Ne pas aménager de local habitable au sous-sol ;**
- **Supprimer l'escalier dans la pièce à rue entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;**

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-204** : modifier le volume et la façade arrière, effectuer des travaux structurels, remplacer la porte d'entrée / het wijzigen van het volume en van de achtergevel, het uitvoeren van structurele werken, de vervanging van de toegangsdeur

Rue Saint-Bernard 85

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frédéric JENQUIN

N° dossier : PU2020-204 / 13/AFD/1763830

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : Néant

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et la façade arrière, effectuer des travaux structurels, remplacer la porte d'entrée et plus précisément :

- Démolir les annexes arrière du rez-de-chaussée : la cuisine (conforme à la situation de droit) et la salle de bain (non conforme à la situation de droit) et créer une baie sur la façade arrière ;
- Démolir les annexes WC aux 1^{er} et 2^e étages et mettre en place des châssis dans les baies ainsi libérées ;
- Remplacer la porte d'entrée par une nouvelle porte ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Considérant que le projet n'engendre aucune dérogation aux règlements d'urbanisme d'application pour le bien concerné ;

Considérant que l'annexe salle de bain existante n'est pas reprise dans la situation du droit de l'immeuble et est donc en situation infractionnelle ;

Considérant que la démolition des annexes, cuisine et salle de bain au rez-de-chaussée ainsi que WC aux 1^{er} et 2^e étages permet de désenclaver l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la création d'une cour, le retour à la situation légale concernant le rez-de-chaussée et l'harmonisation du volume de la façade arrière sont les bienvenus ;

Considérant l'absence d'information concernant la situation de droit de la porte d'entrée mais que le style de la nouvelle porte proposée, en bois de ton blanc, se rapproche des caractéristiques des portes d'origine présentes dans la rue tel qu'au numéro 83 (PU 1918), par exemple mais que son aspect dissymétrique est dommageable pour la façade ;

Considérant que ce remplacement, moyennant le respect de la symétrie, améliorerait dès lors, grandement la situation existante de fait et serait donc le bienvenu ;

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



- **Prévoir un dessin symétrique pour la porte d'entrée**

Le dessin de la porte d'entrée sera soumis au collège avant délivrance du permis, en application de l'Art 191 du Cobat.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-156** : changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la façade, réaliser des travaux structurels et isoler la toiture par l'extérieur / het veranderen van de commerciële bestemming van het gelijkvloers tot woning, het wijzigen van de gevel, het uitvoeren van structurele werken en de buitenisolatie van het dak

Avenue Brugmann 4

Demandeur / Aanvrager : Madame Thi Thu Ha Nguyen

N° dossier : PU2020-156 / 13/XFD/1756556

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 126§11 du COBAT (dérogation au RCUZ)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - mezzanine)

Art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de ville » :

Art. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 21 (Soupiraux)

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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement de 3 chambres au 1^{er} étage et dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-146) portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement avec modification de façade, que la demande a fait



l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation en date du 7/07/2017, que la demande de plans modifiés en vertu de l'article 191 Code bruxellois de l'aménagement du territoire est, à ce jour, restée sans suite ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la façade, réaliser des travaux structurels et isoler la toiture par l'extérieur et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial pour y aménager un logement de 1 chambre supplémentaire ;
- Régulariser la construction d'une mezzanine au-dessus de la cuisine / salle à manger et de son escalier d'accès ;
- Modifier la façade (supprimer la vitrine au rez-de-chaussée) ;
- Renouveler et rehausser la toiture d'environ 15cm pour l'isoler par l'extérieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

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

Considérant que le bien est situé hors liseré de noyau commercial, que dès lors la suppression du commerce est envisageable sur le principe, qu'il s'agit d'un retour à la situation d'origine de l'immeuble ;

Considérant l'incohérence d'informations fournies quant à l'occupation du rez-de-chaussée, que la note d'intention précise que le projet vise à prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée, mais que les aménagements proposés s'apparentent à ceux d'un logement indépendant, que l'annexe I indique également une modification du nombre de logements de 1 à 2 ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agit d'aménager le logement pour une personne à mobilité réduite partageant actuellement les étages ;

Considérant que cette affirmation est démentie en séance par la demanderesse ;

Considérant que la demande vise bien dès lors à créer un logement indépendant au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce nouvel aménagement présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage du séjour – salle à manger – cuisine ;

Considérant que la mezzanine aménagée en façade avant présente une dérogation importante à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond (165 centimètres) ainsi qu'une dérogation à l'article 5 du titre II du même règlement pour le rapport superficie/ hauteur sous plafond ;

Considérant que l'utilité, l'accessibilité et la praticabilité de cette mezzanine de même que l'impact sur les qualités spatiales de l'espace principal ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que l'aménagement général proposé n'est guère praticable pour une personne à mobilité réduite se déplaçant en chaise roulante (marches pour entrer dans le logement, marches entre le salon et la cuisine notamment) ;

Considérant qu'à l'origine, l'immeuble était une maison unifamiliale sans rez-de-chaussée commercial, que la façade existante au rez-de-chaussée résulte de transformations malheureuses de l'immeuble et qu'en cas de modification, il y a lieu de se rapprocher de la façade d'origine (conformément au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville") ;

Considérant que les modifications de façade situation tendent à retourner trop partiellement aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que ces modifications dérogent aux articles 15, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et que la composition architecturale générale de la façade tend encore à trop s'éloigner des caractéristiques du permis original (pas d'alignement horizontal des baies au rez-de-chaussée, châssis en pvc sans double cadre aux étages, soubassement et porte d'entrée encore trop éloignés du dessin original...) ;

Considérant enfin que la création de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage tend à enclaver l'intérieur d'îlot déjà fortement minéralisé et qu'il y aurait lieu en contrepartie, de proposer une amélioration des caractéristiques de ce dernier ;

Considérant que la situation de l'immeuble le long d'une voirie régionale fortement fréquentée et à proximité d'un carrefour et au droit d'un arrêt de transport en commun ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée ;



Considérant que la typologie de l'immeuble (rez+2 étages) est plus adaptée à celle d'une maison unifamiliale, qu'un retour à cette situation d'origine permettrait d'y aménager un logement de grande taille disposant d'un espace extérieur qualitatif répondant ainsi à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-26** : isoler des toitures plates et une façade mitoyenne / de daken en een gemeenschappelijke gevel te isoleren

Rue du Mont-Blanc 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean RUWET

N° dossier : PU2020-26 / 13/AFD/1739839

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS : /

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 la présente demande vise à isoler des toitures plates et une façade mitoyenne ;

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

Considérant que la toiture principale de l'immeuble n'a pas été réalisée avec une partie centrale à deux versants conformément au permis d'urbanisme de 1929, que cette situation semble ancienne comme en attestent les vues aériennes Bruciel de 1930 ;

Considérant qu'il est prévu de placer une isolation de 12cm et un cimentage identique à celui de la façade avant, que cette modification n'est pas de nature à modifier fondamentalement l'expression de l'immeuble ;

Considérant que la toiture principale et les toitures plates des 2 annexes seront également isolées via 12cm d'isolant, qu'une rehausse des acrotères de 25cm sera nécessaire pour les toitures plates des annexes en induisant une modification du mur mitoyen vers le n°17, que ces travaux présentent toutefois un impact limité sur la volumétrie générale ;



Considérant qu'il est prévu de finir l'isolation de la toiture principale en façade avant par un panneau type Rockpanel en retrait par rapport au nu de la façade et de couleur identique à celle de la corniche, que cette modification ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que le projet améliorera les performances énergétiques de l'immeuble, qu'il y aura lieu de soigner les détails de raccord de l'isolation du mur pignon avec la façade et la toiture du n°17 ;

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

- **Soigner les détails de raccord de l'isolation du mur pignon avec la façade et la toiture du n°17 ;**

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-174** : agrandir le logement arrière du 1er étage en créant un duplex de 3 chambres avec le 2^e étage, modifier la terrasse du 2^e étage et placer un escalier de secours. / Vergroot de achterste woning op de 1e verdieping door het inrichten van een 3-slaapkamer duplex met de 2^e verdieping, het wijzigen van het terras op de 2^e verdieping en het plaatsen van een noodtrap.

Rue Capouillet 3A

Demandeur / Aanvrager : Madame Nele ROECK
N° dossier : PU2020-174 / 13/AFD/1759966

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

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

application de la prescription 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)

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

- **art.4 (profondeur de la construction)**

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 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, bureau ou (logement) au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e pour le bâtiment avant et garage au rez-de-chaussée, 1 logement avec terrasse au 1^{er} étage et 4 mansardes avec terrasse au 2^e étage pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement arrière du 1^{er} étage en créant un duplex de 3 chambres avec le 2^e étage, modifier la terrasse du 2^e étage et placer un escalier de secours ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la transformation des mansardes en extension du logement du 1^{er} étage est autorisable dans la mesure où les mansardes étaient liées au logement et qu'il s'agit en outre d'un logement unifamilial de plusieurs chambres (3 chambres), rencontrant dès lors 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 l'implantation particulière du 2^e étage du bâtiment arrière : façade principale orientée perpendiculairement à la façade arrière du bâtiment avant et située à une distance moyenne de +/-5m70 de l'axe mitoyen et partiellement face à un mur aveugle appartenant au n°34 rue Bosquet (immeuble faisant face à la façade principale) ;

Considérant que la distance moyenne avec les premières baies voisines avoisine 17m, générant dès lors très peu de nuisances visuelles ;

Considérant que l'implantation des pièces de vies telles que la cuisine, la salle à manger / séjour et le bureau au 2^e étage permet de bénéficier d'une terrasse de plus grandes dimensions que celle réservée à la chambre arrière du 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins que la cuisine déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie), que le séjour / salle à manger déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), de même que le bureau ;

Considérant que la dérogation de superficie est moindre (6,6m² au lieu de 8m²) et est en partie compensée par la superficie suffisante du séjour / salle à manger et la présence d'une petite arrière-cuisine ;

Considérant que la dérogation d'éclairage du séjour est minime et compensée par la situation en hauteur et sa profondeur ;

Considérant que le bureau est une pièce accessoire complémentaire, que la dérogation à l'éclairage est moindre et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'ajout de l'escalier en colimaçon entre le 1^{er} et le 2^e étage n'entraîne pas de remarques particulières ;

Considérant que la nouvelle configuration de la terrasse du 2^e étage (en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la profondeur de construction) réduit la superficie de la terrasse octroyée dans le permis d'urbanisme du 7/03/1932, pour laquelle les éventuelles dérogations au Code civil sont prescrites ;

Considérant que cette terrasse est bénéfique pour ce logement unifamilial de 3 chambres et ne va pas engendrer de nuisances sensibles par rapport au voisinage vu la configuration et les distances respectables par rapport aux baies voisines ;

Considérant que l'implantation d'une échelle extérieure de secours à crinoline (également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la profondeur de construction) est de très petite dimension, et permet l'évacuation uniquement en cas de nécessité d'urgence ;

Considérant qu'une solution sans évacuation extérieure aurait pu être envisagée en concertation avec le SIAMU ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière est conforme à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les déclarations du demandeur en séance mettent en avant la présence d'ascenseur et de portes patrimoniallement intéressants ;



AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :
 - Envisager, en concertation avec le SIAMU, une solution alternative à l'escalier extérieur ;

La commission invite le demandeur à signaler son ascenseur sur le site de Homegrade.

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-174** : changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van garage / werkplaats / kantors tot woning met wijziging van de gevel en van het volume en inrichting van structurele werken

Rue d'Ecosse 69

Demandeur / Aanvrager : Madame Yasmina BOUDJEMA
 N° dossier : PU2019-174 / 13/AFD/1715985

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS:/

RCU :

Zone de protection : /

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 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)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

- Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- 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 : atelier / garage / bureaux au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage et 1 duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réalisation de travaux structurels et plus précisément :
 - Aménager un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;



- Construire un volume annexe dans la cuisine au rez-de-chaussée et rehausser le volume reliant le bâtiment avant et arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandissement de la baie dans le mur porteur central dans le bâtiment avant, ouverture de baies dans les volumes annexes ;
- Modifier le châssis de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre dans le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière nécessite une rehausse de la toiture entraînant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ladite rehausse ne suffit pas à offrir une hauteur sous plafond suffisante à la chambre comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre présente également une superficie insuffisante (9,6m²) dérogatoire à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement de la cuisine, bien que conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, densifie l'intérieur de l'îlot déjà fortement minéralisé, que la construction d'un volume supplémentaire devrait s'accompagner d'un désenclavement de ce dernier et d'une amélioration de ses qualités végétales ;

Considérant également qu'il est prévu de remplacer la dalle de la cour existante, qu'une surface plantée est prévue sur moins de 50% de la zone de cours et jardin, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du titre I et de prévoir une zone plantée perméable sur 50% de sa superficie ;

Considérant que la rehausse du bâtiment arrière est dérogatoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée devrait s'accompagner d'un désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade avant est modifiée afin de rétablir une allège pleine pour le châssis du rez-de-chaussée conformément à la situation d'origine, que cette configuration permet d'offrir plus d'intimité au logement et de revaloriser la façade ;

Considérant cependant qu'une bande de briques de parement beige est prévue sur la moitié de la hauteur du soubassement, qu'il est également proposé de condamner la fenêtre de cave et de placer un châssis en aluminium de ton gris aux divisions tripartites au rez-de-chaussée, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant qu'il y aurait lieu de se conformer à la façade de la situation existante du permis du PU1973-144, dernière situation urbanistique avant la transformation du rez-de-chaussée en garage, et de rétablir de la pierre bleue sur toute la hauteur du soubassement et de prévoir un châssis en bois au rez-de-chaussée présentant des divisions quadripartites et un double cadre dans son imposte ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en aluminium sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications constituent une infraction urbanistique mais que ces dernières ne font pas l'objet de la présente demande ;

Considérant accessoirement l'absence d'information quant à l'appartenance de la cave et de la chaudière représentée au sous-sol ni quant à l'emplacement et l'accès aux compteurs de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de préciser ces informations ;

Considérant en outre la confusion générée en séance par la discordance entre les propos de la demanderesse et son architecte au regard des plans déposés ;

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



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-240** : Modifier la façade, placer des enseignes et des auvents / Het wijzigen van de gevel, het plaatsen van uithangborden en zonweringen
Avenue Louise 39

Demandeur / Aanvrager : Société Belge Etam - S.A.
 N° dossier : PU2020-240 / 13/AFD/1768041

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : .

RCU : ~~reglement communal d'urbanisme zone: "terrasses et occupation de l'espace public dans le quartier louise"~~

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre VI :

Art.36 §1 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Règlement Communal sur les Bâtisses

Art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, 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 : rez-de-chaussée commercial et logement aux 1^{er} et 2^e étages ;

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

- Placer 2 enseignes parallèles à la façade, placer une enseigne perpendiculaire à la façade, modifier la couleur des menuiseries et placer des auvents aux baies du 1^{er} étage ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la pose deux enseignes lumineuses parallèles à la façade déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que celles-ci sont placées à moins de 3 mètres du niveau du sol mais leur position reste cependant acceptable car leur gabarit et configuration n'ont pas d'impact conséquent sur l'espace public ;

Considérant que la pose d'une enseigne perpendiculaire à la façade déroge également au Règlement Communal sur les Bâtisses, article 46A, car celle-ci est placée à moins d'un mètre du bâti voisin mais toutefois est acceptable car les ornements existants de façade ne permettent pas un plus grand recul par rapport au mitoyen sans compromettre l'esthétique générale de la façade ;

Considérant que le changement de coloris des menuiseries de la façade, d'un ton noir à un ton gris clair, contribue à mettre en évidence le rez-de-chaussée avec sa fonction commerciale et respecte l'harmonie générale du caractère architectural du bâtiment ;



Considérant que la pose d'auvents aux baies du 1^{er} étage déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce que les auvents sont munis d'enseignes, que celles-ci ne se trouvent pas au niveau de l'étage concerné par l'activité commerciale, que les auvents font l'objet d'une modification de façade et que leur présence compromet l'apport de lumière naturelle dans logement situé au 1^{er} étage ;

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

- **Limitier les interventions au niveau de la façade du rez-de-chaussée et ne pas placer d'auvents ni enseignes au 1^{er} étage ;**

La dérogation à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-209** : modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en duplex 1 chambre / het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van structurele werken, de inrichting van een nieuwe uitbreiding met terras op de dak om het éénslaapkamerwoning op de 3^{de} verdieping in een éénslaapkamer duplex te veranderen

Rue d'Ecosse 33

Demandeur / Aanvrager : Madame Cécile Van Caillie

N° dossier : PU2020-209 / 13/AFD/1764856

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 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

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

dérogation aux règlements d'urbanisme (CoBAT art. 126§11) -(dérog.RRU titre I)

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'ilots)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et archives au sous-sol, bureau/atelier au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage et 1 logement au 3^e étage ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-144) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée et le réaménagement des logements existants, que ce permis a été notifié en date du 16/12/2009 ;

Considérant que le bien a fait également l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2018-236) portant sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment principal, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en duplex 1 chambre et plus précisément :

- Agrandir le logement du 3^e étage en rehaussant l'immeuble d'un niveau ;
- Aménager une nouvelle terrasse accessible à l'arrière et des toitures végétalisées non accessibles au 4^e étage ;
- Modifier le compartimentage afin d'intégrer la cage d'escalier à partir du 2^e étage au sein du logement ;
- Déplacer le séjour au 4^e étage et aménager un espace de bureau au 3^e étage en façade avant ;
- Démolir et reconstruire une volée d'escalier de 4 marches pour accéder au logement du 3^e étage ;
- Percer la paroi structurelle de la cage d'escalier pour intégrer un meuble et permettre le passage vers la dernière volée d'escalier via un nouveau palier ;
- Prévoir une nouvelle volée d'escalier accédant au 4^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que la profondeur de celui-ci dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle mais que néanmoins, cette situation est inhérente à la configuration d'origine de la parcelle et du bâti existant (parcelle entièrement construite) et ne porte pas une atteinte négative à l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que la rehausse déroge à l'article 6 du titre I en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, mais que néanmoins, cette situation est induite par la nature anormalement basse de la parcelle voisine non construite à front de voirie ;

Considérant de plus que la parcelle construite voisine droite (n°31) présente quant à elle, une hauteur et une profondeur substantiellement plus importantes que l'immeuble et la rehausse demandée ;

Considérant que le volume proposé entraîne la suppression de la verrière éclairant la cage d'escalier ;

Considérant que cette technique d'éclairage en double jour est caractéristique de l'architecture d'Antoine Pompe et qu'il y a lieu de la préserver ;

Considérant que la façade côté rue du nouvel étage est peu visible depuis l'espace public, que par contre la rehausse mitoyenne sera très visible depuis l'espace public et altère considérablement le volume de l'immeuble ;

Considérant que l'implantation de la terrasse, autorisée par le permis PU 2018-236 tenait compte de ces éléments ;

Considérant que l'extension en toiture permet néanmoins d'étendre le logement du 3^e étage et d'améliorer ses conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors qu'une extension limitée à l'emprise de la terrasse autorisée et préservant la verrière éclairant la cage d'escalier pourrait être envisagée ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière placée dans la chambre au 3^e étage déroge à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne débouche pas en toiture mais directement en façade arrière, que cette situation peut être porteuse de nuisances sur le voisinage et qu'il y a lieu de se conformer audit règlement ;

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

- **Limiter l'emprise de la rehausse à celle de la terrasse autorisée ;**
- **Maintenir l'entièreté de la verrière éclairant la cage d'escalier ;**
- **Revoir l'accès au logement de manière à ne pas cloisonner la cage d'escalier**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour l'évacuation de la chaudière ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre à nouveau aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents



administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, proposition PEB et formulaires de demande d’Avis du Siamu (Demande d’avis+ Fiche descriptive).