



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 26 janvier 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 26 januari 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

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

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

| | |
|-------------------|---|
| Point 1. | Approbation du PV de la séance précédente |
| Point 2. 09:15 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-227 : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade arrière, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de achtergevel, het bouwen van een dakkapel et het creëren van terrassen : Rue de l'Amazone 40</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L.</p> |
| Point 3. 09:50 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-175 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière, modifier les aménagements intérieurs des logements et placer des fenêtres de toiture / de uitbreiding van het woning van het gelijkvloers tot de kelder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en het plaatsen van dakvensters : Rue de Loncin 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Nimajimpa - S.R.L.</p> |
| Point 4. 10:20 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-211 : Modifier le nombre de logements du 212 chaussée de Charleroi, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / Het wijzigen van het aantal wooneenheden van de 212 Charleroisteenweg, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het creëren van een terras : Chaussée de Charleroi 216</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CANOES - S.R.L.</p> |
| Point 5. 10:55 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-206 : Modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements, modifier l'aménagement intérieur des logements avec travaux structurels et modifier le volume / Wijzigen van het aantal wooneenheden in een appartementengebouw, wijzigen van de ruimtelijke inrichting binnen de woningen met structurele werken en wijzigen van het volume : Rue de Bosnie 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur François GALLISZ</p> |
| Point 6. 11:30 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-212 : Modifier le volume d'une maison unifamiliale, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / Wijzigen van het volume van een eengezinswoning, de gevel, de ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het creëren van terrassen : Rue de la Croix de Pierre 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mehdi KAABI</p> |
| Point 7. 13:30 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-216 : modifier l'utilisation du premier étage de salle de fête à salon de coiffure, les aménagements intérieurs sans travaux structurels, la façade et placer des enseignes / Het wijzigen van het gebruik van de eerste verdieping van feestzaal tot kapsalon en ruimtelijke inrichtingen zonder structurele werkzaamheden, de gevel et het plaatsen van uithangborden : Chaussée d'Alseberg 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VIA PARIS CONCEPT DECOR - S.C.R.L.</p> |
| Point 8. 13:55 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-210 : Aménager des terrasses, modifier le volume et l'aménagement intérieur avec travaux structurels / Het aanleggen van terrassen, het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichting met structurele werkzaamheden : Rue de Rome 37</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DESS INVEST</p> |
| Point 9. 14:25 | <p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-179 : Création d'une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et création d'un logement collectif, et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement collectif avec modifications de volume et travaux structurels / Oprichting van een dakterras in het voorgebouw met de afbraak van de bijgebouwen en de creatie van een collectieve woning, en het wijzigen van de bestemming van het achterste gebouw van werkplaats naar collectieve woning met veranderingen in volume en ruwbouwwerkzaamheden : Rue de Bordeaux 23</p> |



| | |
|--------------------|---|
| | <u>Demandeur / Aanvrager</u> : STORIES SA - S.A. |
| Point 10. 15:00 | <u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-68 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woninge, van het volume en van het bodemreliëf, het inrichting van structurele werken en van een terras : Rue de Parme 66 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Moniteur immobilier - S.P.R.L. |
| Point 11. 15:30 | <u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-228 : aménager deux terrasses et modifier le volume / het creëren van twee terrassen et het wijzigen van het volume : Rue de l'Hôtel des Monnaies 149 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Moniteur immobilier - S.P.R.L. |
| Point 12. 15:55 | <u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-1 : prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, modifier les aménagements intérieurs, le volume et la façade / de uitbreiding van het woning tot het gelijkvloers met verandering van de commerciële bestemming, het wijzigen van de binneninrichtingen, van het volume en de voorgevel : Rue des Fortifications 5 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : HANA INVEST - S.C.R.L. 01/07/2020 |
| Point 13. 16:20 | <u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-231 : Réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier le volume et la façade arrière / Het uitvoeren van structurele binnen werkzaamheden en het wijzigen van het volume en de achtergevel : Rue de la Victoire 124 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs Primo et Thierry LUNGHI et LAFARGE |



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-227** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade arrière, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de achtergevel, het bouwen van een dakkapel et het creëren van terrassen
Rue de l'Amazone 40

Demander / Aanvrager : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L.
N° dossier : PU2020-227 / 13/AFD/1766519

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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 : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné : "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie éclairante)

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade arrière, construire une lucarne et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 duplex de 3 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée ;



- 1 appartement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
- Un duplex de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Créer une cour anglaise au niveau du sous-sol arrière ;
- Aménager une terrasse aux 1^{er} et 2^e étages et des balcons en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Réaliser des travaux structurels : démolition d'un mur porteur au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, agrandissement d'une baie dans un mur porteur au 2^e étage, modifier toutes les baies de la façade arrière ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/1/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont de grande taille et rencontrent ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant toutefois que certains aménagements posent question ;

Considérant que les deux chambres prévues au sous-sol arrière sont conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et s'ouvrent sur un grand jardin ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir un local commun de taille généreuse ainsi que 3 caves privatives au sous-sol avant, que la privatisation de la partie arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée au jardin déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que son emplacement nécessite une rehausse mitoyenne, que cette dernière est toutefois limitée (20cm), que l'impact de l'escalier sur l'intérieur de l'îlot est négligeable et améliore le confort du logement ;

Considérant que les cloisonnements prévus pour la salle de douche et la gaine technique dans la pièce avant du rez-de-chaussée portent atteinte aux qualités spatiales de cette dernière et aux éléments de décors, que cette configuration supprime le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;

Considérant que la cuisine présente une dérogation au titre II (hauteur sous plafond) du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une pièce d'origine et que la dérogation est compensée par son ouverture sur le séjour et une luminosité généreuse ;

Considérant qu'un bureau est représenté dans le local buanderie de l'entresol, que cette pièce ne dispose pas de la hauteur suffisante pour y aménager une pièce de vie et qu'il y a lieu de se limiter à un local de buanderie / rangement ;

Considérant que les pièces de vie du 1^{er} étage présentent des plafonds moulurés intéressants, que les cloisonnements prévus dans la pièce avant et centrale y portent atteinte et suppriment à nouveau le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;

Considérant que l'aménagement d'un appartement d'une chambre en disposant la chambre et la salle de bain à l'arrière afin de préserver le caractère traversant serait plus adapté et respectueux de la configuration de cet étage ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage et la rehausse mitoyenne dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la rehausse (24cm) vers le n° 38 est cependant limitée (hauteur et profondeur) et que le retrait de la terrasse est important par rapport au n°42, que son impact sur l'intérieur de l'îlot n'est dès lors pas préjudiciable ;

Considérant que la terrasse du 2^e étage déroge également à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que sa configuration enclavée contre le mitoyen du n°40 de grande hauteur et son retrait par rapport au n°38 permettent d'atténuer son impact ;

Considérant que le séjour au 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 (superficie éclairante) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression du local WC central permettrait de l'atténuer en retrouvant un séjour traversant ;

Considérant que les balcons prévus en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont de profondeur limitée et que leur impact est négligeable ;



Considérant que la lucarne du 3^e étage est conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre principale ;

Considérant que les travaux structurels prévus (élargissement de baies intérieures) sont de nature à améliorer l'éclairage et la spatialité des pièces de vie et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières des 2 logements inférieurs aboutissent sur la terrasse du 1^{er} étage et dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant enfin le dessin sommaire des châssis et porte de la façade avant, que l'architecte précise en séance que toutes les menuiseries seront conservées, que seul les vitrages seront remplacés par du double vitrage ;

Considérant que cette technique permet de conserver strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine, conformément au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les locaux du rez-de-chaussée présente des éléments de décor intéressants (cheminées, moulurations, portes) ; que le reportage photo est lacunaire à ce sujet ;

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

- **Supprimer la salle de douche et les gaines techniques de la pièce avant au rez-de-chaussée et rétablir le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;**
- **Proposer une solution moins dommageable pour les gaines techniques ;**
- **Prévoir un logement d'une chambre au 1^{er} étage en déplaçant la salle de bain et la chambre à l'arrière et en rétablissant le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce de l'entresol ;**
- **Supprimer les cloisonnements des WC au centre du séjour au 2^e étage et aménager un séjour traversant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**
- **Fournir un reportage photo complet sur les décors intérieurs en précisant les éléments conservés ;**

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-175** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière, modifier les aménagements intérieurs des logements et placer des fenêtres de toiture / de uitbreiding van de woning van het gelijkvloers tot de kelder, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en het plaatsen van dakvensters

Rue de Loncin 16

Demandeur / Aanvrager : Nimajimpa - S.R.L.

N° dossier : PU2020-175 / 13/AFD/1759988

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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 : Règlement communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
 application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

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

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-201) visant à modifier la répartition des logements avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 04/07/2019 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : locaux communs au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et un logement aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière, modifier les aménagements intérieurs des logements et placer des fenêtres de toiture ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la privatisation du sous-sol arrière au profit du logement du rez-de-chaussée vise à y aménager la salle de bain de la chambre et des locaux de rangement, que le déplacement de la salle de bain au sous-sol permet de rétablir le caractère traversant des pièces du rez-de-chaussée et d'améliorer la luminosité de la pièce centrale ;

Considérant que les logements des étages ne disposent pas de cave privative, mais qu'un local commun de taille généreuse est conservé dans la pièce avant au sous-sol et dans la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la cloison séparant les deux pièces avant au 2^e étage afin d'y aménager un séjour avec cuisine ouverte, que cette modification permet d'offrir à la pièce de vie des dimensions plus amples et confortables et d'en améliorer la luminosité ;

Considérant qu'une chambre d'amis est aménagée dans la pièce arrière droite en lieu et place de l'ancienne cuisine, que celle-ci présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie et qu'il est prévu d'en faire un usage secondaire ;

Considérant que la modification des cloisonnements du 3^e étage induit une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dernière est minimale (13,85m²), et que le nouvel aménagement permet une rationalisation des espaces et un agrandissement de la salle de bain, que ces modifications améliorent le confort du logement ;

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



Considérant que les 2 fenêtres de toiture de la chambre 2 ne sont pas alignées sur les baies des étages inférieurs et dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'en raison de la configuration étroite de la rue, celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

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 :

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) par le placement d'un lanterneau de taille suffisante pour la chambre d'amis au 2° étage.**

Les dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II du RRU et 22 du RCUZ sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-211** : Modifier le nombre de logements du 212 chaussée de Charleroi, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / Het wijzigen van het aantal wooneenheden van de 212 Charleroisteenweg, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het creëren van een terras
Chaussée de Charleroi 212-216

Demandeur / Aanvrager : CANOES - S.R.L.
N° dossier : PU2020-211 / 13/AFD/1765110

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- 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 : 1. 23-25 Rue Américaine - Maison personnelle de l'architecte Victor Horta

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de l'art. 126 §3 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Application de 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)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (portes)

Art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)



Art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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" ;

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 des étages de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements du 212 chaussée de Charleroi, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier le nombre de logements :
Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 appartement de 2 chambres au 1^{er} étage
 - 1 appartement de 2 chambres au 2^e étage
 - 1 appartement de 1 chambre au 3^e étage
- Modifier les aménagements intérieurs : redéfinition et création d'espaces dans les appartements ;
- Réaliser des travaux structurels : modifier les murs porteurs sur tous les niveaux ;
- Construire une lucarne en façade arrière ;
- Modifier la façade : modifier les lucarnes, les châssis et placer des fenêtres de toiture ;
- Aménager une terrasse à l'arrière du bâtiment au 3^e étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, une réclamation a été introduite portant sur la densification de l'habitat et la proposition de créer un duplex aux étages supérieurs ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 5/1/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant qu'au vu des superficies généreuses existantes, la division de l'immeuble est envisageable sur le principe mais que l'aménagement de 3 unités implique cependant une modification considérable du volume ;

Considérant que la création d'un appartement au 3^e étage sous les combles nécessite une modification du volume de la toiture importante au moyen de la création d'une lucarne et que celle-ci ne se justifie pas pour l'aménagement d'un appartement d'une seule chambre ;

Considérant que la terrasse du 3^e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais, qu'au vu du profil des cheminées du profil mitoyen de droite, son aménagement ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et présente un retrait d'1m90 par rapport au profil mitoyen de gauche permettant de respecter le code civil en matière de vues directes ;

Considérant toutefois que cette dernière ne profite qu'au plus petit des logements, que les appartements plus grands des niveaux inférieurs ne possèdent que des petits balcons ;

Considérant dès lors que la création d'un duplex sur le 2^e et le 3^e étage offrirait des espaces habitables confortables pour une famille et justifierait la création d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant que les aménagements proposés pour les appartements des 1^{er} et 2^e étages compromettent le caractère traversant de la configuration d'origine par l'aménagement d'une salle de douche entre les espaces de jour et de nuit, que la configuration de la salle de douche pose question en ce que ses dimensions sont réduites et ne permettent pas d'assurer un bon confort d'utilisation et ce pour des appartements de deux chambres ;

Considérant que l'appartement au 1^{er} étage pourrait utiliser l'espace de la petite chambre pour offrir une salle de bain confortable et qu'une seule chambre accessible par des doubles portes pourraient préserver le caractère traversant et conserver la configuration d'origine ;

Considérant que la démolition des murs porteurs dans les séjours des 1^{er} et 2^e étages permet d'améliorer la qualité spatiale des logements et leur offre des vues intérieures dégagées, que la démolition du mur porteur central dans le séjour au 3^e étage permet d'ouvrir l'espace et de retrouver une configuration en espace traversant ;

Considérant que l'intégration des pièces des entresols au sein des logements permet de les agrandir et d'en améliorer l'habitabilité ;



Considérant que les séjours au 1^{er} et au 2^e étage présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci pourrait être compensée par la création d'un espace traversant, tel que mentionné plus haut ;

Considérant l'absence de reportage photo intérieur, qu'il est prévu de démolir les cheminées des séjours aux 1^{er} et 2^e étages et qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur absence de valeur patrimoniale ;

Considérant que les châssis en façade avant dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que les portes-fenêtres ne présentent pas d'allège pleine dans leur partie basse, et que les impostes fixes des différents châssis ne présentent pas de doubles cadres, que ces modifications portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que le châssis de la lucarne de gauche ne respecte pas les divisions et la proportion du châssis d'origine et que les 2 lucarnes ont été peintes en ton gris foncé, que la porte d'origine a été remplacée par une porte en bois de ton bleu foncé et ne correspondant pas au dessin de la porte d'origine ;

Considérant que ces modifications présentent une intégration peu harmonieuse comme en attestent les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il est prévu de placer une fenêtre de toiture non alignée sur les baies des étages inférieurs dans la chambre sous combles, que cette configuration rompt la composition architecturale de la façade, que les dimensions de la fenêtre de toiture ne permettent pas le respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que cette dernière pourrait être déplacée afin de se conformer à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sans nuire aux aménagements intérieurs ;

Considérant que le sous-sol présente 6 caves individuelles, qu'il y aurait lieu de préciser la destination de ces dernières ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble en prévoyant un appartement de 1 chambre au 1^{er} étage (déplacement de la salle de bain dans l'annexe) et un duplex de plusieurs chambres sur les 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Maintenir le caractère traversant et l'enfilade des 3 pièces de vie aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Conserver une teinte blanche pour le revêtement de façade des lucarnes en versant avant ;
- Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (dessin de la porte d'entrée, doubles cadres des impostes, allèges pleines, divisions et proportions du châssis de la lucarne de gauche) ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;
- Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser les éléments de décors intérieurs en précisant leur conservation ;
- Préciser la destination des caves au sous-sol ;

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

Les dérogations à l'art. 4 du titre I et à l'art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-206** : Modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements, modifier l'aménagement intérieur des logements avec travaux structurels et modifier le volume / Wijzigen van het aantal wooneenheden in een appartementengebouw, wijzigen van de ruimtelijke inrichting binnen de woningen met structurele werken en wijzigen van het volume

Rue de Bosnie 34



Demandeur / Aanvrager : Monsieur François GALLISZ

N° dossier : PU2020-206 / 13/AFD/1764483

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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 l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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

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

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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2016-89 visant à modifier le nombre et la répartition des logements, que cette demande a été retirée par le demandeur en date du 24/10/2016 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements, modifier l'aménagement intérieur des logements avec travaux structurels et modifier le volume et plus précisément :

- Modifier le nombre de logements : de 4 à 3 logements ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Réaliser des travaux structurels : créer un escalier, modifier un mur porteur, agrandir une baie ;
- Modifier le volume : rouvrir les balcons aux étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement du nombre de logements, prévoit une réduction de ceux-ci de 4 à 3 logements et que cette réduction permet de diversifier la typologie de logements au sein de l'immeuble, d'améliorer les qualités résidentielles et de proposer des logements de plusieurs chambres aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs offrent une meilleure habitabilité et préservent le caractère traversant des différents logements ;



Considérant que la chambre du duplex en entresol déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,5m mais reste cependant acceptable étant donné l'apport en lumière naturelle abondant, le contact direct avec la cour extérieure et les dimensions généreuses de celle-ci ;

Considérant que la pièce avant du duplex en entresol n'est pas aménageable en pièce de vie (déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (surfaces éclairantes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme), que néanmoins son aménagement est acceptable à condition que la pièce reste maintenue en tant que dressing et ne devienne pas une chambre ;

Considérant que la réouverture des balcons aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages permet au bâtiment de retrouver une des caractéristiques de sa configuration d'origine et que par cette intervention tous les logements disposent d'au moins un accès à l'extérieur ;

Considérant que la terrasse au 4^e étage engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur le bâti voisin le plus profond mais que celle-ci par sa position adossée à l'annexe se trouve suffisamment éloignée des constructions voisines (accessoirement conforme au code civil) et permet à un logement de grande taille de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que l'espace sous toiture déroge à l'article 10 (surfaces éclairantes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface éclairante est insuffisante pour accueillir un espace habitable et que par conséquent un atelier ne pourrait pas y prendre place ;

Considérant que les châssis ont été modifiés, ne respectent pas les divisions et les proportions d'origine (en PVC de teinte blanche), que ces châssis dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade ;

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 ;

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:

- **Prévoir une fenêtre de toiture de plus grandes dimensions axée sur les baies des étages inférieurs en s'assurant de respecter l'article 10 du titre II du RRU si l'espace sous toiture est utilisé comme espace habitable ;**
- **Remplacer les châssis de la façade avant conformes au modèle d'origine (en respectant les divisions, proportions, coloris, matériau et allège pleine aux portes fenêtres) ;**

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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + plans cachetés).

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-212** : Modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager des terrasses / Wijzigen van het volume, de gevel, de ruimtelijke inrichtingen van een eengezinswoning met structurele werkzaamheden en inrichting van terrassen
Rue de la Croix de Pierre 42

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mehdi KAABI
N° dossier : PU2020-212 / 13/AFD/1765268

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 6 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 l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- 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)
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 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.12 (aménagement des zones de cours et jardins)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 demande vise à modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Démolir la toiture à versants et rehausser le bâtiment de deux niveaux supplémentaires ;
- Construire une véranda ;
- Démolir la toiture à versants de l'annexe pour construire une toiture plate ;
- Démolir un WC suspendu en façade arrière ;
- Réaliser un balcon en façade arrière au 2^e étage et une terrasse au 3^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels : modifier des murs porteurs, placer un ascenseur, construire un escalier, agrandir des baies, démolir des cheminées et modifier les aménagements spatiaux intérieurs ;
- Rehausser la façade de deux niveaux ;
- Remplacer la corniche ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 6 réclamations ont été introduites dont 5 portant sur ;

- les nuisances sonores ;
- la perte de luminosité ;
- la création de vis-à-vis ;
- l'augmentation de la densité bâtie de l'îlot ;

Considérant que l'autre fait part de l'accord autorisant le projet à réaliser sa rehausse du mur mitoyen sur toute la profondeur de la bâtisse, la rehausse de l'immeuble pour éviter l'effet « dent creuse » dans l'îlot, la création d'un mobilier extérieur sur la terrasse contre le mur mitoyen et l'aménagement d'un bac à plantes fixe évitant les vues ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU (maison unifamiliale) ;

Considérant que la rehausse de deux étages supplémentaires de la maison est motivée par la création de chambres supplémentaires et la création d'un espace extérieur ;



Considérant que la rehausse permet sur le principe au bâtiment de s'aligner au voisin n°44 et ainsi éviter l'effet « dent creuse » dans l'îlot ;

Considérant que la rehausse vise la création d'une terrasse au 3^e étage, que cette terrasse, vu ses dimensions et sa situation en promontoire, proche d'un angle et des façades arrière des immeubles rue de Bordeaux, est porteuses de nuisances visuelles et potentiellement sonores ;

Considérant que, s'agissant d'une maison unifamiliale, l'espace extérieur pourrait être créé au rez-de-chaussée en favorisant l'aménagement d'une zone de pleine terre ;

Considérant que la création de ce volume de terrasse engendre une hauteur de mitoyen élevée sur toute la profondeur du bâti et enclave l'environnement direct ;

Considérant que la terrasse présente un débord prenant appui sur le mur du côté du voisin n°44 que cette volumétrie est incongrue et accessoirement crée de l'ombre portée pouvant affecter l'éclairage du niveau inférieur ;

Considérant la démolition de la toiture à versants de l'annexe et que son remplacement par une toiture plate végétalisée engendre une rehausse sensible du mitoyen sur toute la profondeur de la parcelle et une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) et un enclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le WC et le bureau de l'annexe dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car le WC ne respecte pas une hauteur minimale de 2,20m pour un espace non habitable et le bureau ne respecte pas une hauteur minimale de 2,5m pour un espace habitable et ce malgré la rehausse du volume ;

Considérant que la démolition d'un WC suspendu en façade arrière pour la création d'un balcon au 2^e étage ne soulève pas d'objection (vues limitées, désenclavement) ;

Considérant la construction d'une véranda déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les immeubles voisins bâtis et qu'elle contribue à densifier la surface bâtie de la parcelle déjà très dense ;

Considérant que l'actuelle cour déroge à l'article 12 (aménagement des zones de cour) et 13 (zones perméables) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle ne comporte pas au moins 50% de surface perméable en pleine terre ;

Considérant la chambre du 1^{er} étage et les chambres du 2^e étage présentent une dérogation à l'article 10 (surfaces éclairantes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le premier niveau de l'extension conserve le même type de brique que celui dans la situation existante (situation non régulière), que la reproduction de cette façade peu avenante n'est pas souhaitable ;

Considérant que le mimétisme de ce premier niveau de rehausse est hypothétique ;

Considérant que le deuxième niveau de la rehausse présente un parement différent (métal) et des percements également différents, que ces interventions confèrent à la façade un caractère incongru ;

Considérant que le placement d'un ascenseur pour ce type d'immeuble pose également question (maison unifamiliale) et porte atteinte aux qualités spatiales des pièces ;

Considérant que les modifications de volume sont trop importantes pour cet immeuble, tant en rehausse qu'en intérieur d'îlot ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-216** : modifier l'utilisation du premier étage de salle de fête à salon de coiffure, les aménagements intérieurs sans travaux structurels, la façade et placer des enseignes / Het wijzigen van



het gebruik van de eerste verdieping van feestzaal tot kapsalon en ruimtelijke inrichtingen zonder structurele werkzaamheden, de gevel et het plaatsen van uithangborden : Chaussée d'Alsemberg 5

Demandeur / Aanvrager : VIA PARIS CONCEPT DECOR - S.C.R.L.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s) - Total (y compris hors délai) : 0

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

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

Zone de protection : /

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

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

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)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 46A (enseignes et publicités)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

Article 15 et 20 (Baies & Vitrines)

Article 42 (enseignes et dispositifs publicitaires)

Règlement régional d'urbanisme titre VI :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : café au rez-de-chaussée, salle de fête du café au 1^{er} étage et logement lié au café aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il est locataire et que la demande vise exclusivement la modification de l'utilisation des locaux du 1^{er} étage ainsi que les enseignes, spots et tente solaire en façade avant

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du premier étage de salle de fête à salon de coiffure, les aménagements intérieurs sans travaux structurels, la façade et placer des enseignes et plus précisément :

- Régulariser la modification de la répartition de l'immeuble en 3 unités indépendantes disposant chacune d'un accès privatif à savoir :
 - Un café au rez-de-chaussée ;
 - Un salon de coiffure et manucure au 1^{er} étage ;
 - Un logement au 2^e et au 3^e étage ;
- Changer l'utilisation du premier étage de salle fête liée au café en salon de coiffure et manucure ;



- Placer des spots d'éclairage et une tente solaire en façade avant ;
- Placer 2 enseignes ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

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

Considérant que le cloisonnement et le nouvel escalier prévus au rez-de-chaussée permettent de privatiser l'accès au logement du 2^e et du 3^e étage, que cette modification apparaissait déjà sur le dernier permis octroyé pour la modification de la façade au rez-de-chaussée (PU1997-078), améliore l'usage du logement et est bienvenue ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au profit du logement à partir du 1^{er} étage, que la fonction de salon de coiffure est plus adaptée que celle d'une salle de fête sous un logement et dans cette typologie d'immeuble, que le confort du logement et des logements environnants s'en voit amélioré ;

Considérant que les documents laissent apparaître plusieurs modifications de volume et de façades, que celles-ci ne font pas l'objet de la demande et devront être régularisés par ailleurs ;

Considérant qu'il est prévu de placer une enseigne sous la forme d'un panneau sur l'imposte de la porte d'entrée centrale, et une enseigne autocollante sur la partie inférieure vitrée, que ces dernières obturent les baies et dérogent de la sorte à l'article 46 du Règlement communal sur les bâtisses, à l'article 42 du RCUZ et à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les documents font apparaître des vinyles obturant les vitrines, en dérogation à l'article 34 du titre VI du RRU ;

Considérant l'absence d'information permettant d'évaluer la conformité de la tente solaire à l'article 10 du titre I du RRU ;

Considérant l'absence d'information quant à la saillie des spots d'éclairage ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de leurs évacuations, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 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 :

- Supprimer l'enseigne de l'imposte et la remplacer soit par une enseigne perpendiculaire conforme, soit par un vinyle autocollant dans l'imposte ;
- Limiter les autres vinyles autocollants sur les vitrines à 50% des surfaces vitrées de celle-ci ;
- Prévoir une tente solaire conforme à l'article 10 du titre I du RRU ;
- Ne pas placer les spots d'éclairage en façade avant ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-210** : Aménager des terrasses, modifier le volume et l'aménagement intérieur avec travaux structurels / Het aanleggen van terrassen, het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichting met structurele werkzaamheden

Rue de Rome 37

Demandeur / Aanvrager : DESS INVEST

N° dossier : PU2020-210 / 13/AFD/1764866

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER



Situé : PRAS : zone d'habitation

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

RCU :

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au rez-de-chaussée et premier étage et 1 logement aux deuxième, troisième et quatrième étages ;

Considérant que la demande vise à aménager des terrasses, modifier le volume et l'aménagement intérieur avec travaux structurels et plus précisément :

- rehausser la façade arrière pour créer de nouvelles baies au troisième étage et modifier le versant arrière de la toiture pour créer un accès extérieur ;
- construire un balcon au deuxième étage en façade arrière et construire une terrasse au niveau des combles en façade arrière ;
- redistribuer des espaces, modifier le mur porteur au troisième étage et repositionner l'escalier du troisième étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 1 réclamation a été introduite concernant le changement de propriétaire du bien faisant l'objet de la demande, le duplex inférieur ayant fait l'objet d'un permis modificatif, l'impact du balcon prévu pour le deuxième étage en façade arrière sur l'ensoleillement, l'intimité et concernant l'impact de la rehausse de la façade arrière sur l'augmentation de volume dans un îlot déjà très dense ;

Considérant que la demande concerne le logement de deux chambres à coucher situé au deuxième, troisième et quatrième étage de l'immeuble ;

Considérant que la modification de volume concerne la suppression d'une partie du versant arrière de la toiture en vue de créer un accès extérieur et que celui-ci est acceptable car ses dimensions sont inférieures à 2/3 de la superficie totale du versant concerné ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au quatrième étage, liée à l'accès en toiture cité ci-dessus, déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la terrasse et ses garde-corps dépassent en profondeur le voisin bâti le plus profond et en hauteur le voisin bâti le plus haut ;

Considérant cependant que cet aménagement ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et présente un retrait par rapport aux profils mitoyens n°35 et n°39 et qu'un pare-vue est prévu au droit du volume en creux, à une hauteur de 1,90 m afin de limiter les vues ;

Considérant que la hauteur de la terrasse et sa configuration en promontoire sur l'intérieur d'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, qu'un retrait de 60cm par rapport à la façade arrière permettrait de limiter sa profondeur et, dès lors, son impact ;



Considérant la rehausse de la façade arrière au troisième étage engendre une modification du volume acceptable car elle ne déroge pas quant à la hauteur des profils mitoyens et permet d'améliorer la qualité d'habitabilité du logement concerné en ce que ses hauteurs sous plafond restent conformes sur tout le niveau ;

Considérant que l'architecte précise en séance que, compte tenu des modifications apportées au projet du logement inférieur, le balcon est abandonné ;

Considérant que le séjour déroge légèrement à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage) mais que les modifications des aménagements intérieurs améliorent les qualités spatiales du logement concerné ;

Considérant que la réduction du mur porteur au troisième étage permet d'accentuer le caractère traversant du séjour, d'améliorer sa luminosité et conserve les têtes de mur afin d'assurer la bonne stabilité de l'immeuble (reprise des charges) ;

Considérant que la création et le positionnement d'un escalier reliant le troisième et le quatrième étage permet d'établir une circulation rationnelle dans l'espace du logement ;

Considérant que le titre de propriété (nouveau propriétaire) du bien manque au dossier et qu'aucune annexe II n'est jointe au dossier ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, qu'il y aura lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal des Bâtisses ;

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

- **Observer un retrait de la terrasse du quatrième étage d'au moins 60cm par rapport à la façade arrière pour éviter les nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;**
- **Supprimer le balcon au 2^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal des Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**
- **Fournir deux exemplaires du titre de propriété ainsi qu'une annexe II ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et article 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-179** : Création d'une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et création d'un logement collectif, et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement collectif avec modifications de volume et travaux structurels / Oprichting van een dakterras in het voorgebouw met de afbraak van de bijgebouwen en de creatie van een collectieve woning, en het wijzigen van de bestemming van het achterste gebouw van werkplaats naar collectieve woning met veranderingen van volume en ruwbouwwerkzaamheden

Rue de Bordeaux 23

Demandeur / Aanvrager : STORIES SA - S.A.

N° dossier : PU2020-179 / 13/AFD/1760843

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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 : Rue de Bordeaux 14, Ecole communale n° 6, AG2 21/06/2001



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
 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)
 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 :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art. 6 (Toiture – hauteur)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

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, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux (Ecole communale n°6);

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 pour le bâtiment avant et atelier de menuiserie pour le bâtiment arrière ;

Considérant la visite par le service de l'urbanisme effectuée en date du 14/10/2020 suite à plusieurs plaintes signalant de lourds travaux dans le bien, notamment de modification des volumes bâtis ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 14/10/2020 pour :

- Dans le bâtiment avant : démolition d'un corps annexe, fermeture de baies entre les pièces avant et arrière et entre les paliers et les pièces latérales avant, percements des planchers pour aménager le passage de canalisations et câblages, démontage d'une moitié du versant arrière de la toiture ;
- Dans le bâtiment arrière : dépose des châssis, aménagement de niches dans les murs mitoyen et démontage partiel de têtes de murs ;

Considérant que la présente demande vise la création d'une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et la création d'un logement collectif, le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement collectif avec modifications de volume et travaux structurels et plus précisément :

- La transformation du bâtiment avant de maison unifamiliale en logement collectif privé avec démolition de murs porteurs au rez-de-chaussée, démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la création d'un nouveau plancher dans les combles accompagné d'une terrasse ;
- Le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier de menuiserie en logement collectif privé, avec la construction de trois nouveaux planchers et d'un escalier, la création de deux lucarnes à l'avant et d'un volume supplémentaire arrière au dernier étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/01/2021 (avis favorable conditionnel avec une attention particulière qui doit être portée aux points 12,14 et 15, dont l'installation obligatoire d'une échelle de secours à crinoline en façade arrière du bâtiment avant et pour le bâtiment arrière, non représentées dans le projet) ;

Considérant que le placement de dispositifs de secours en intérieur d'îlot est soumis à permis d'urbanisme et aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la note explicative du 25/11/2020 indique que la maison située à l'avant peut être utilisée en maison unifamiliale mais aussi comme co-living (soit un logement collectif), de même que pour le bâtiment arrière mais considérant que les plans représentent bien des logements collectifs privés ;

Considérant que la transformation en logement collectif est problématique en ce que :

- Il s'agit de la disparition de logement au sens traditionnel du terme, que l'hébergement proposé vise du séjour à court et moyen terme ;
- Les aménagements proposés s'apparentent à une division en 6 unités d'hébergement individuel (espace sanitaire intégré à chaque chambre) pour le bâtiment avant et l'aménagement de 5 unités dans le bâtiment arrière ;
- Le projet ne rencontre pas la définition du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les établissements d'hébergement collectif (locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public



offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université) ;

- La fonction d'habitat ou de résidence dans le projet cède le pas à la notion d'hébergement d'une population de passage et s'apparente dès lors à de l'établissement hôtelier ;
- Il s'agit d'une densité d'occupation très importante pour les 2 bâtiments : 11 chambres doubles avec une cuisine particulièrement limitée dans le bâtiment avant ;
- Il requiert des aménagements sécuritaires particuliers pour les chambres à l'arrière et pour celles du bâtiment arrière (voir avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente) ;

Considérant que vu le nombre de chambres et d'occupants potentiels (12 personnes dans le bâtiment avant et 10 personnes dans le bâtiment arrière) la taille des espaces communs est trop réduite ;

Considérant également que le séjour / salle à manger dans le bâtiment arrière déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;

Considérant que le projet prévoit de plus des extensions de volume pour le bâtiment arrière en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces extensions de volume densifient l'intérieur de l'îlot et contrecarrent le désenclavement prévu en façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant que ces extensions ne se justifient en outre pas pour l'aménagement d'une chambre double au dernier étage du bâtiment arrière et augmentent les nuisances de vues vers les façades arrière des voisins directs ;

Considérant que la démolition des planchers dans le bâtiment arrière est motivée dans la note explicative par l'état fort dégradé de ceux-ci mais n'explique néanmoins pas la création d'un plancher supplémentaire ;

Considérant que la démolition du mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant pose question par rapport à l'appui au niveau du mitoyen de gauche (n°25 rue de Bordeaux) ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'un plancher supplémentaire dans les combles du bâtiment avant avec création d'une terrasse ;

Considérant que cette terrasse est réalisée dans le volume de la toiture, qu'elle n'engendre pas de dérogations ni de nuisances hormis le fait que le garde-corps se situe au point bas du mitoyen à une hauteur de 1m80, et que celui-ci devrait dès lors être reculé pour obtenir 1m90 au point bas afin d'éviter les problèmes de vues ;

Considérant accessoirement l'absence d'information en plan, coupes et élévation pour la hauteur du conduit d'évacuations des gaz brûlés au niveau du bâtiment arrière (1m selon la note explicative) ;

Considérant que la proximité entre bâtiment avant et bâtiment arrière est relativement réduite et susceptible d'accroître les nuisances et les risques en matière de sécurité (vis-à-vis important entre bâtiment arrière et bâtiment à front de rue) ;

Considérant que les aménagement intérieurs (cloisonnement, sanitaires, ...) nuisent aux qualités spatiales patrimoniales des 2 immeubles (décors intérieurs pour l'avant et caractère industriel pour l'arrière) ;

Considérant en conclusion que la densité d'occupation et plus particulièrement en intérieur d'îlot porte une atteinte négative à ce dernier et est préjudiciable à la fonction de logement au sens traditionnel du terme, que le projet s'écarte dès lors du bon aménagement des lieux ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-68** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woninge, van het volume en van het bodemreliëf, het inrichting van structurele werken en van een terras
Rue de Parme 66

Demandeur / Aanvrager : Moniteur immobilier - S.P.R.L.
N° dossier : PU2020-68 / 13/AFD/1745756



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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 :

1. Parc Pierre Paulus de Parme RUE DE PARME
2. Maison Pelgrims RUE DE PARME, 69

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

- application de l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

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

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Parc Pierre Paulus de Parme ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- 1 logement au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- 1 logement au 2^e étage
- Mansardes au 3^e étage

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 20/10/2020 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/10/2020 (pas d'objection majeure, compartimentage du local poubelles, accès aux compteurs garanti à tous les occupants de l'immeuble et ventilation du local des compteurs de gaz, baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier à prévoir) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites signifiée ce 20/10/2020 ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager 2 chambres au sous-sol, que, bien que disposant d'une hauteur sous plafond suffisante, la pièce en façade avant se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (proximité de la voirie, nuisances sonores et manque d'intimité) et présente un éclairage insuffisant dérogeant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant de plus que l'aménagement de cette chambre prive les logements d'espaces de rangement privatifs et d'un espace commun ;
Considérant que la suppression de cette chambre au sous-sol avant engendrerait une dérogation de superficie pour la chambre arrière (superficie inférieure à 14 m²);
Considérant que le séjour aménagé est de taille généreuse, que l'ouverture d'une baie dans le mur porteur arrière permet de liaisonner les espaces et de permettre un accès à une terrasse arrière ;
Considérant toutefois que les interventions au rez-de-chaussée portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales des locaux (cloisonnement, cheminées et manteaux, ...), que les photos laissent apparaître le placement de faux plafond dissimulant probablement des moulures ;
Considérant que le niveau de la terrasse est rehaussé afin de s'aligner au rez-de-chaussée, que la rehausse déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et enclave démesurément la chambre du sous-sol, que le niveau de la terrasse ne permet de plus pas de s'assurer du respect du Code Civil sans qu'une rehausse du mur mitoyen ne soit nécessaire ;
Considérant que le logement aménagé au 1er étage est globalement conforme aux normes habitabilité du titre II mais que les cloisonnements prévus dans la pièce avant et centrale nuisent à la préservation des plafonds moulurés et qu'ici aussi, des éléments patrimonieusement intéressants sont supprimés (portes, cheminées, ...) ;
Considérant que l'annexe WC en façade arrière est démolie, que le balcon d'origine est démolit et reconstruit sur l'emprise de l'ancienne annexe en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant toutefois que la création d'un balcon à cet étage engendre des vues préjudiciables sur l'intérieur de l'îlot (proximité de l'angle), que la représentation en plan du mitoyen de droite est erronée ;
Considérant également que les rehausses de volume réalisées à l'arrière (3^e et 4^e étages) densifient démesurément l'intérieur de l'îlot, enclavent de manière problématique la façade arrière du bâtiment n°3 rue du Mont Blanc comme en témoignent les dérogations importantes à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme, que la terrasse aménagée au 3^e étage engendre des vues préjudiciables sur le voisinage ;
Considérant que la chambre arrière présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (HSP) sur une partie de sa surface ;
Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et sont porteuses de nuisances pour le voisinage ;
Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire est problématique, que les travaux en découlant sont trop importants et ne répondent pas au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de supprimer les volumes infractionnels, de revoir les aménagements en conséquence et de proposer des aménagement plus respectueux des qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble, tout en répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;
Considérant effectivement que sans la deuxième chambre au sous-sol et les modifications volumétriques aux étages supérieurs le projet ne proposerait que des logements d'une chambre ;

AVIS D'UNANIMITÉ DÉFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/11/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Revoir la répartition des logements existants et ajouter un logement supplémentaire : 1 logement de 2 chambres au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1er étage et 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Rehausser le niveau de la terrasse du rez-de-chaussée ;
- Régulariser la rehausse du 3^e étage arrière, la démolition de l'annexe WC au rez-de-chaussée et du balcon du 2^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels : aménager un nouvel escalier interne dans le duplex des 2^e et 3^e étages, agrandir la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée, démolir les cloisons de la cage d'escalier au 2^e étage ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu la décision du de la Commission royale des monuments et des sites de ne pas remettre d'avis sur la demande ;

Considérant que par rapport à la version précédente, il est prévu de prolonger le logement du rez-de-chaussée uniquement dans les pièces arrière et centrale du sous-sol afin de conserver des locaux communs dans la pièce avant et 1 cave privative dans la partie avant, que le duplex inférieur dispose également d'un local de cave privative sous l'escalier et de locaux sanitaires de dimensions généreuses ;



Considérant que l'aménagement de 3 logements au sein de l'immeuble nécessite l'aménagement d'un local commun de taille suffisante, que le local vélos proposé est un espace de couloir menant aux caves et au local compteurs, que le placement de vélos en encombrerait l'accès et qu'il y a lieu de revoir la répartition entre le duplex inférieur et les parties communes afin d'y aménager 3 caves privatives et 1 local de rangement commun permettant un entreposage facile ;

Considérant que le local de rangement du sous-sol arrière est supprimé afin de rétablir un jardin, que cette modification améliore l'habitabilité de la chambre arrière ;

Considérant toutefois que la terrasse est maintenue, que sa rehausse déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme et enclave la chambre du sous-sol, que le niveau de la terrasse ne permet toujours pas d'assurer le respect du Code Civil sans qu'une rehausse du mur mitoyen ne soit nécessaire ;

Considérant que les cloisonnements initialement prévus dans la pièce centrale et arrière du rez-de-chaussée ainsi que dans la pièce avant et centrale du 1^{er} étage sont supprimés afin de préserver la lecture des pièces d'origine ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de démolir les cheminées et que les coupes semblent montrer la pose de faux plafonds sur l'ensemble des pièces, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien des éléments de décors intérieurs présentant une valeur patrimoniale ;

Considérant que la chambre du logement du 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci est compensée par une hauteur sous plafond et un éclairage généreux et par un espace de séjour à la superficie très généreuse, que les aménagements proposés se font dans le respect de la configuration d'origine ;

Considérant que le balcon du 2^e étage ainsi que la rehausse du 4^e étage sont supprimées, que ces modifications dédensifient le volume bâti et sont bienvenues ;

Considérant que, bien que dérogatoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'extension du 3^e étage ne dépasse pas le profil mitoyen de plus profond et présente un retrait par rapport au profil mitoyen le moins profond, que la terrasse prévue initialement au même étage est supprimée et que l'impact de la volumétrie est dès lors limitée ;

Considérant que cette dernière permet l'aménagement d'un logement de 3 chambres rencontrant la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la chambre arrière présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci ne concerne qu'une partie de la surface de la chambre dans laquelle est aménagée la partie dressing, et est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que les 2 chambres avant présentent une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme (8,45m²), que le déplacement de la cloison du hall de nuit permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les évacuations des chaudières ont été revues afin de sortir en toiture du bâtiment principal, conformément à l'art. 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 :

- Revoir la répartition entre le duplex inférieur et les parties communes au sous-sol afin d'y aménager 3 caves privatives et 1 local de rangement commun permettant un entreposage facile ;
- Maintenir la terrasse existante et ne pas la rehausser ;
- Maintenir les cheminées intérieures au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et conserver les moulures des plafonds des pièces avant et centrales ;
- Revoir les cloisonnements du 3^e étage afin de se conformer à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres avant ;
- 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, documents administratifs adaptés en conséquence –proposition PEB).

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-228** : aménager deux terrasses et modifier le volume / het creëren van twee terrassen en het wijzigen van het volume

Rue de l'Hôtel des Monnaies 149

Demander / Aanvrager : Moniteur immobilier - S.P.R.L.

N° dossier : PU2020-228 / 13/AFD/1766530

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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

RCU : règlement communal d'urbanisme zoné : "quartier de l'hôtel de ville"

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

- application de l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

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

Considérant que la demande vise à aménager deux terrasses et modifier le volume et plus précisément :

- Aménager une terrasse au premier étage sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée et une autre au deuxième étage ;
- Réaliser la terrasse au 2^e en creux en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que l'aménagement de terrasses offre un contact avec l'extérieur et cela contribue à améliorer l'habitabilité au sein des logements ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au premier étage est acceptable malgré sa dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme vu la présence du mur mitoyen existant présentant une hauteur supérieure à 1,90m et donc respectant le code civil en matière de vues directes sur la parcelle n°147 ;



Considérant toutefois que de par sa position en promontoire pouvant avoir un impact dans l'intérieur d'îlot, un retrait de 60cm doit être appliqué à l'extrémité de la terrasse pour ne pas déroger au code civil en matière de vues obliques sur la parcelle voisine n°147 et que le retrait doit se présenter sous forme de recul de toute la terrasse, de son garde-corps ou de dispositif physique permettant créer ce recul ;

Considérant que la terrasse du logement au 2^e étage engendre une modification de volume négligeable, que celle-ci reste comprise dans la volumétrie existante, que l'espace créé est suffisant en termes de superficie et que la modification se fait du côté de la façade arrière ;

Considérant que cette dernière ne déroge pas au code civil en matière de vues sur la parcelle voisine n°147 car elle présente un retrait latéral supérieur à 60cm ;

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

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-1** : prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, modifier les aménagements intérieurs, le volume et la façade / de uitbreiding van het woning tot het gelijkvloers met verandering van de commerciële bestemming, het wijzigen van de binneninrichtingen, van het volume en de voorgevel

Rue des Fortifications 5

Demandeur / Aanvrager : HANA INVEST - S.C.R.L.

N° dossier : PU2020-1 / 13/AFD/1736902

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

Dérogations :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial (aménagement de 3 logements : un studio au rez-de-



chaussée, un studio au 1^{er} étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2^e et 3^e étages), modification de volume (couverture de cour) et de la façade et réalisation de travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 01/07/2020 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/03/2020 au 30/03/2020, 1 réclamation a été introduite demandant de prolonger l'enquête publique pour consultation du dossier (non disponible en ligne) ;

Considérant que cette enquête a été invalidée par l'arrêté n°2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux en raison des mesures de confinement et qu'une nouvelle enquête a dû être organisée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2020 au 16/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que durant ces deux enquêtes, les documents n'ont pas été mis en ligne par le demandeur, que les documents étaient néanmoins consultable à l'Hôtel de Ville ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/03/2020 (pas d'objection majeure, ventilation du local des compteurs de gaz à vérifier) ;

Considérant que la suppression du commerce du rez-de-chaussée est envisageable sur le principe (immeuble situé hors liseré de noyau commercial) ;

Considérant toutefois que sa transformation en logement ne peut se faire en contradiction au bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que ce logement ne bénéficie que comme seule vue la vitrine et le vis-à-vis direct avec la rue, que cette situation est peu adéquate (occultation de la vitrine pour préserver l'intimité engendrant une perte d'éclairage et de dégagement visuel, situation de plain-pied avec la voirie et exposition aux diverses nuisances...);

Considérant que le projet prévoit ce logement au rez-de-chaussée accessible aux PMR, que cela ne justifie pas le manque d'habitabilité de ce logement ;

Considérant de plus que la couverture complète de la cour ne permet pas de compenser cette situation en offrant une vue arrière et considérant l'éclairage peu qualitatif de la pièce centrale (éclairage uniquement par la façade à rue, amoindri par la nécessité d'occultation) ;

Considérant que la couverture de la cour déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture) et qu'elle contrevient à la prescription 0.6 du Pras concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant que le programme ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet présente en outre des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 pour la superficie du studio au 1^{er} étage ;
- Article 10 pour l'éclairage du studio au 1^{er} étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant, tels que proposés ;

Considérant que les modifications en façade dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble :

- Remplacement des châssis sans respect du cintrage et des divisions ;
- Vitrine et portes d'entrée non intégrées à l'aspect architectural de l'immeuble et non adéquate avec une destination de logement (ventilation ?) ;
- Suppression des mosaïques de part et d'autre de la vitrine ;
- Absence de soubassement en pierre bleue en dérogation à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations (conformité à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, situation pouvant être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins) ;

Considérant que les travaux structurels sont conséquents, que ces travaux engendrent des reprises de charges importantes sur les mitoyens (démolition du mur porteur intermédiaire, encastrement de poutre dans les mitoyens) ;

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

Considérant accessoirement que le projet prévoit la suppression totale d'un mur porteur au 2^e étage, sans maintien de tête de mur ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 22/09/2020 ;



Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, modifier les aménagements intérieurs, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial afin d'agrandir le logement unifamilial ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée en façade avant ;
- Modifier le revêtement de la façade au rez-de-chaussée ;
- Rehausser l'immeuble d'un niveau ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : élargissement de baies dans les murs porteurs, placement de nouveaux escaliers ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

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

Considérant que par rapport à la version précédente, le caractère unifamilial de l'immeuble est maintenu, qu'il est prévu d'aménager une maison de 3 chambres présentant des espaces vies spacieux et qualitatifs, que ce programme rencontre dès lors la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les annexes arrière prévues initialement au rez-de-chaussée sont supprimées afin de retrouver une zone de jardin en pleine terre, que ces modifications améliorent les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et permettent à la maison unifamiliale de bénéficier d'un espace extérieur plus adapté et qualitatif ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble, bien que dérogoratoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne dépasse pas le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m ni le profil mitoyen le plus haut sur la plus grande partie de son emprise, que la rehausse mitoyenne est limitée et que l'impact de la volumétrie sur l'intérieur de l'îlot et les propriétés voisines est dès lors acceptable ;

Considérant que les chambres 1 et 2 présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies et pièces d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs sont de nature à agrandir les pièces de vie et à en améliorer la luminosité ;

Considérant que l'expression de la rehausse en façade avant est traitée sous la forme d'un brisis présentant 2 lucarnes axées sur les baies des étages inférieurs et s'inspire de la morphologie des maisons bruxelloises, que celle-ci présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC sans respect du cintrage et des divisions d'origine, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en PVC blanc cintrés présentant une imposte fixe et une division bipartite dans la partie inférieure aux étages ;

Considérant que la composition proposée pour le châssis du rez-de-chaussée (imposte fixe, division tripartite inférieure) présente une intégration satisfaisante, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver un double cadre pour les impostes de l'ensemble des châssis afin de rétablir une continuité des profilés ;

Considérant toutefois que l'emploi du PVC est dommageable à l'expression de la façade, que le demandeur précise en séance que des alternatives en bois sont envisageables ;

Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est rétabli, qu'une allège pleine est reconstituée sous le châssis du rez-de-chaussée afin d'améliorer l'intimité du logement ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants enserrant des panneaux moulurés) ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière a été revue afin de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Prévoir des menuiseries en bois en façade avant et un double cadre pour les parties fixes de l'ensemble des châssis de la façade avant ;



- Proposer une porte d'entrée présentant une intégration plus harmonieuse et s'inspirant du dessin des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants et traverses enserrant des panneaux moulurés) ;

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

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-231** : Réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier le volume et la façade arrière / Het uitvoeren van structurele binnen werkzaamheden en het wijzigen van het volume en de achtergevel

Rue de la Victoire 124

Demandeur / Aanvrager : Messieurs Primo et Thierry LUNGHI et LAFARGE
N° dossier : PU2020-231 / 13/AFD/1766867

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 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

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
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, 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 ;

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 en sous-sol, bureau en rez-de-chaussée, logement au 1^{er}, duplex au 2^e avec combles dans le bâtiment avant, bureau au rez-de-chaussée et logement aux étages supérieurs du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier le volume et la façade arrière et plus précisément :

- créer une baie entre le salon et la chambre à coucher et ouvrir trois baies en façade arrière ;
- intégrer le balcon à l'arrière dans le volume intérieur ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021 ;

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



Considérant que la demande ne concerne que le logement situé au premier étage de l'immeuble à front de rue ;

Considérant que la modification de volume concerne l'intégration du balcon de la façade arrière au volume intérieur, que cette intégration a été réalisée avant 2001 et qu'elle ne modifie que très peu l'espace du logement et n'altère aucunement le volume de l'immeuble ;

Considérant que cette dernière contribue à améliorer l'habitabilité du logement, notamment en permettant une meilleure circulation et en reconnectant le bloc WC à l'espace de jour du logement ;

Considérant que les espaces de séjour et la chambre à coucher dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (surfaces éclairantes) en ce que l'éclairage est insuffisant mais reste néanmoins acceptable étant lié au caractère d'origine de la construction ;

Considérant que la fermeture des terrasses engendre un éclairage en second jour mais ne modifie pas l'apport de lumière existant dans les locaux ;

Considérant que ces espaces possèdent de généreuses hauteurs sous plafond et superficies palliant au manque d'éclairage naturel ;

Considérant que l'ouverture d'une baie dans le mur porteur entre le séjour et la chambre à coucher permet de fournir à celle-ci de la lumière naturelle supplémentaire ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que le demandeur et l'architecte précisent en séance qu'elles s'effectuent en façade arrière, en dérogation à l'Art.62 du RCB ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal des Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière**

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