



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 09 mars 2021**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 09 maart 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 :** A.Guffens

**Patrimoine / Erfgoed :** M. Jacobs

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Peeters(du Pt 1 au Pt 7)

**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 <b>PU2018-297</b> : démolir les parkings du bâtiment avant pour construire un immeuble de 8 logements et changer la destination du bâtiment arrière d'écurie en 1 maison unifamiliale / Het slopen van het voorgebouw (garages) en de bouw van 8 wooneneenheden, de verandering van bestemming van het achtergebouw van stal tot eengezinswoning : Rue de la Croix de Pierre 60</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SIMONIS sprl (HEBERT DEBEAUVOIR DU BOSCOL)</p> <p>24/09/2019</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-252</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les façades et le relief du sol, aménager des balcons et une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume, de gevels en het bodemreliëf, het inrichting van balkons en van een terras en van structurele werken : Rue de la Victoire 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Invalides 108 - S.A.</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-98</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels en het inrichting van terrassen : Rue Crickx 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOUVERAIN INVEST 288/I Mr Verstraete - S.P.R.L.</p> <p>07/01/2020</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-144</b> : étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, construire une annexe au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels / de eengezinwoning tot het gelijkvloers uitbreiden met verandering van de bestemming van de handel, de bouw van een bijgebouw en de uitvoering van structurele werken : Rue de Mérode 258A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Angelo Saporito</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2018-14</b> : modifier les aménagements au rez-de-chaussée et sous-sol ainsi que le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de indeling van de begane grond, de kelder en het volume en de oprichting van een terras : Rue Antoine Bréart 89</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alain Schmidt</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-239</b> : modifier la répartition et le nombre de logements, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de indeling en het aantal wooneenheden, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het creëren van terrassen : Chaussée de Waterloo 139</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Clutch - S.P.R.L.</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-260</b> : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse / de verandering van gebruik van het gelijkvloerse snackbar naar restaurant met de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van het woning op de bovenverdieping met wijziging van het volume en van de gevels, het inrichting van een niet-huishoudelijke dampkap en van een terras : Chaussée de Waterloo 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Crab Club (ONDARA Yoth)</p> <p>25/08/2020</p>



<p>Point 9. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-81</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en atelier, modifier le volume et les façades et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van de commerciële begane grond tot werkplaats, het wijzigen van het volume en van de gevels en het inrichting van structurele werken : Rue Jourdan 163</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jan Devroe</p> <p>14/07/2020</p>
<p>Point 10. 14:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-250</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec changement de destination de l'atelier du bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels met verandering van de bestemming van het werkplaats in het achterste gebouw en het inrichting van structurele werken : Rue Théodore Verhaegen 101</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SRL Brehat</p>
<p>Point 11. 15:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-190</b> : modifier le nombre et la répartition des logements et la façade avant et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen et de gevel en het inrichting van structurele werken : Rue Vanderschrick 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nils de Chevigny</p>
<p>Point 12. 15:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-167</b> : Transformer 2 bâtiments en modifiant le nombre de logements, les volumes et les façades, et en changeant les destinations (commerce, dépôt, écuries et activité productive artisanale en logement) / Wijzig 2 gebouwen door het aantal woningen, volumes en gevels te veranderen en door de bestemmingen (handelszaak, opslag, stallen en ambachtelijke productieve activiteit te veranderen in woningen) : Rue de Mérode 217</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Amine Belbachir et Madame Nor Er Rifi</p> <p>25/08/2020</p>
<p>Point 13. 16:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2018-126</b> : changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie / het wijzigen van de bestemming van de handel van nummer 11 (boekhandel) in een productieve ambachtelijke activiteit (werkplaats voor de productie van bakkerijproducten met een verkoopbalie), het plaatsen van een schoorsteenkanaal voor niet-huishoudelijk gebruik en een trap aan de binnenkant van het eiland, het wijzigen van de bestemming van de handel van nr. 7-9 van kleine catering naar restaurant, het uitbreiden en hun verbinding van de winkels in de kelder met elkaar, de uitvoering van bouwwerkzaamheden, het creëren van een terras en het aanpassen van de indeling van de woning boven de bakkerij, : Chaussée de Waterloo 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LENIMO - S.P.R.L.</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-297** : démolir les parkings du bâtiment avant pour construire un immeuble de 8 logements et changer la destination du bâtiment arrière d'écurie en 1 maison unifamiliale / Het slopen van het voorgebouw (garages) en de bouw van 8 wooneneenheden, de verandering van bestemming van het achtergebouw van stal tot eengezinswoning  
**Rue de la Croix de Pierre 60**

Demandeur / Aanvrager : SIMONIS sprl (HEBERT DEBEAUVOIR DU BOSCOL)  
N° dossier : PU2018-297 / 13/AFD/1697849

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 21 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de l'art. 126 §11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

Art.6 (Toiture d'une construction mitoyenne)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre IV :**

Art.7 (Emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre VIII :**

Art.6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : parking, cour et écurie ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à démolir les parkings du bâtiment avant pour construire un immeuble de 8 logements et changer la destination du bâtiment arrière d'écurie en 2 maisons unifamiliales ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 24/09/2019 libellé comme suit ;



Considérant que la demande vise à démolir les parkings du bâtiment avant pour construire un immeuble de 8 logements et changer la destination du bâtiment arrière d'écurie en 2 maisons unifamiliales et plus précisément :

Aménager un parking au sous-sol de 7 emplacements accessibles par un ascenseur à voitures ;  
Aménager un appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée, deux appartements de deux chambres au 1<sup>er</sup> étage, deux appartements de deux chambres au 2<sup>e</sup> étage, un studio et un appartement de deux chambres au 3<sup>e</sup> étage et un appartement de trois chambres au 4<sup>e</sup> étage et deux duplex de deux chambres dans le bâtiment en fond de parcelle ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019, 16 réclamations et une pétition de 40 signatures ont été introduites portant sur :

L'opposition aux dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme engendrées par le projet (accentuation du contraste de gabarits, disharmonie des gabarits, façade large et boîte sur le toit accentuant la sensation de dépassement...) et à l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour le manque de 3 emplacements de stationnement (congestion dans la rue) ;

La volonté de qualité architecturale dans la rue et de qualité de vie des riverains et des usagers de l'école sise en face (immeuble sans caractère, contraire à la ZICHEE, bâtiments classés proches, augmentation de la pression démographique, impact sur la circulation et le stationnement...) ;

La réduction de lumière pour l'intérieur d'îlot et impact sur ce dernier ;

La vue sur l'arbre en intérieur d'îlot pour les bâtiments d'en face ;

La lourdeur des travaux ;

Une observation positive concernant la qualité du projet (équilibré et harmonieux, respectant les vis-à-vis, espaces jardin agréables...) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/02/2019, que ce rapport fait état de remarques importantes nécessitant la modification du projet :

Point 4 pour l'appartement du rez-de-chaussée et l'ascenseur au rez-de-chaussée ;

Point 5 pour la nécessité d'un sas de 2 m<sup>2</sup> pour l'accès à l'appartement du 4<sup>e</sup> étage ;

Point 12 sas pour le parking ;

Et que d'autres points nécessitent une attention particulière (point 3 résistance au feu de la toiture, point 10 ventilation du local compteurs) ;

Considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour le nombre insuffisant d'emplacements de parking ;

Considérant de plus l'aménagement très étriqué du sous-sol (parking) rendant très difficiles les manœuvres des véhicules et leur accès à ou depuis la voirie par un ascenseur à voiture, que dès lors le nombre d'emplacements effectifs est hypothétique (un emplacement au minimum devrait être supprimé pour faciliter les manœuvres) ;

Considérant également que l'accès par un ascenseur à voitures engendrera des perturbations pour les usagers de la voie publique (véhicule en attente dans une voirie à faible largeur, sur le trottoir, manœuvres en cas de conflit entrée / sortie...) ;

Considérant l'absence d'information sur la ventilation du parking ;

Considérant également que ce parking étant une partie commune de l'immeuble, il doit répondre au titre IV du Règlement régional d'urbanisme (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et que dès lors il déroge à l'article 7 de ce titre (deux emplacements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite) ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), en ce que la profondeur de construction au rez-de-chaussée dépasse le gabarit voisin le plus profond de même que les balcons des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Considérant que les balcons en façade arrière génèrent des vues préjudiciables au voisinage et sont accessoirement non conformes au code civil, que les pare-vues en caillebotis ne sont pas de nature à assurer la limitation pérenne de ces vues et que ceux-ci engendrent un enclavement en intérieur d'îlot ;

Considérant également que le placement d'un caillebotis au droit d'un mitoyen n'est pas conforme aux règles de l'art (une rehausse mitoyenne doit être exécutée en dur sur toute son épaisseur) ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture) en ce qu'il dépasse la hauteur du voisin le plus haut et la hauteur du voisin le plus bas de plus de 3 mètres, que l'impact de cette hauteur est préjudiciable au voisin le plus bas, à plus forte raison vu l'orientation (forte perte d'ensoleillement) ;



*Considérant qu'au regard des gabarits moyens de la rue, l'immeuble de gauche ne peut être considéré comme anormalement bas (autres bâtiments de type R + 1 dans ce tronçon) ;*

*Considérant que les terrasses au 3<sup>e</sup> étage en façade à rue génèrent également des vues directes sur le voisinage et ne sont accessoirement pas conformes au code civil ;*

*Considérant que la typologie de l'immeuble s'écarte de la typologie environnante et présente une intégration peu satisfaisante (étage en retrait, toitures plates, hauteur des étages, matériaux, garde-corps en verre, oriel au dernier niveau, division des châssis, terrasses en façade avant, rez-de-chaussée en partie aveugle, absence de soubassement marquant un socle, proportion tassée du rez-de-chaussée, rythme parcellaire de la rue non marqué...) ;*

*Considérant que les chambres du logement du rez-de-chaussée donnant directement sur la voirie sont peu confortables (intimité, au droit des nuisances de la rue, ventilation naturelle par l'ouverture des fenêtres difficile, nécessité d'occultation pour des question d'intimité, fenêtres très basses...) ;*

*Considérant que l'aménagement de deux duplex de deux chambres dans le bâtiment arrière présente une densité trop importante, qu'afin de limiter l'atteinte à l'intérieur d'îlot, il convient d'y limiter les logements à de grandes unités;*

*Considérant que le projet doit répondre aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que l'élévation fournie montre une modification des pentes en trottoir, que cette modification en espace public n'est pas acceptable (adaptation des pentes du trottoir pour un bâtiment privé) ;*

*Considérant de tout ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 13/10/2020 ;

Considérant que la présente demande porte sur la démolition des parkings du bâtiment avant pour construire un immeuble de 8 logements et changer la destination du bâtiment arrière d'écurie en 1 maison unifamiliale ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, 21 réclamations et une pétition de 62 signatures ont été introduites concernant ;

- La densité du gabarit induite par le bâtiment avant et les nombreuses dérogations sollicitées ;
- Le manque d'harmonie par rapport à la rue dû à sa hauteur ;
- Le manque de places de parking et l'impact sur le stationnement en voirie ;
- La suppression de la vue sur l'arbre en intérieur d'îlot ;
- Le manque de qualité architecturale ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/11/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, une seule maison unifamiliale va prendre place dans le bâtiment de l'écurie respectant ainsi davantage l'intérieur d'îlot et limitant les éventuelles nuisances ;

Considérant l'aménagement de deux terrasses extérieures attenantes au bâtiment arrière et une terrasse attenante au logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant, que leur positionnement n'engendre pas nuisances au sein de la parcelle et contribue à améliorer l'utilisation de la zone de jardin plantée ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme pour le nombre insuffisant de places de parking, qu'au vu de l'aménagement très étriqué du sous-sol (parking) rendant très difficiles les manœuvres des véhicules et leur accès à ou depuis la voirie ainsi que la bonne desserte de la zone en transports en commun le nombre de 7 au lieu de 8 emplacements est acceptable ;

Considérant que l'accès au parking a été revu et propose une pente pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol, que le tout est également accessible aux personnes à mobilité réduite mais 2 emplacements PMR manquent dérogeant ainsi à l'article 7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite), que ce dernier point se justifie par l'espace réduit du sous-sol et est par conséquent tolérable ;

Considérant que les balcons aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils dépassent en profondeur la construction voisine la plus profonde de 2m, que leur aménagement améliore la qualité des logements concernés et leur habitabilité en proposant un espace extérieur à ses occupants et que les vis-à-vis par rapport au bâtiment arrière sont acceptables, que toutefois la distance par rapport aux mitoyens pourrait être augmentée et leur profondeur réduite (limitation de la dérogation) ;



Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) car au 2<sup>e</sup> étage le volume construit dépasse en profondeur de plus de 3m la construction voisine n°56 mais néanmoins reste acceptable car le volume s'aligne au volume d'annexe de la propriété voisine et qu'aux étages supérieurs le bâtiment reprend une volumétrie respectant les gabarits voisins ;

Considérant que l'aménagement des terrasses au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages respectent les distances nécessaires par rapport à la propriété voisine n°56 pour ne pas engendrer des nuisances mais que la terrasse du 4<sup>e</sup> donnant sur le séjour du logement se doit garder une distance d'au moins 1,90m par rapport à la propriété voisine n°60 évitant ainsi les nuisances visuelles ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur d'une construction) en ce que le volume de la construction dépasse de plus de 3m le bâtiment voisin n° 56 mais néanmoins cette hauteur reste tolérable au vu de la hauteur des autres constructions de de la rue et que le bâtiment s'insère harmonieusement aux autres bâtiments environnants ;

Considérant que les logements offrent des typologies variées (appartements 1, 2, 3 chambres ainsi qu'un studio), que leur agencement permet une habitabilité optimale et que cette diversité au sein de l'immeuble est la bienvenue ;

Considérant l'esthétique contemporaine de la façade, que l'utilisation de la brique et leur appareillage évoque les constructions voisines, que la division de la façade en deux parties accentue la verticalité du bâtiment, que le marquage du rez-de-chaussée s'aligne aux voisins que par conséquent il s'intègre au cadre environnant ;

Considérant cependant que la composition des pleins et vides du dernier étage pourrait être améliorée (alignement, divisions au rez, ...) ; que l'utilisation du verre pour les garde-corps est atypique et assez pauvre ;

Considérant que les niveaux du trottoir sur l'élévation semblent modifiés ;

Considérant qu'un soubassement en pierres naturelle serait bienvenu ;

Considérant que les châssis au Rez sont incongrus (Imposte inversée ,partie pleine inférieure ;

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

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

- Observer une distance de minimum 1,90m par rapport à la parcelle voisine n°60 pour la terrasse du logement au 4<sup>e</sup> étage et matérialiser la limite de la terrasse par un garde-corps ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Ne pas modifier le niveau du trottoir ;
- Fournir un échantillon du matériau de toiture et envisager, le cas échéant, une teinte plus en harmonie avec le contexte urbanistique ;
- Prévoir un soubassement en pierre naturelle ;
- Remplacer les garde-corps en verre par des éléments en métal (dessin à proposer) ;
- Revoir le dessin des châssis du rez-de-chaussée (suppression des panneaux inférieurs)
- Aligner les baies de la façade à rue pour la partie de gauche ; (porte et fenêtres)
- Revoir l'expression des baies du dernier étage (composition des baies en raccord avec la façade) ;
- Centrer les balcons en façade arrière (à 3m du mitoyen) et réduire la profondeur à 1,60m.

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur d'une construction), à l'article 7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite) et à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-252** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les façades et le relief du sol, aménager des balcons et une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume, de gevels en het bodemreliëf, het inrichting van balkons en van een terras en van structurele werken

**Rue de la Victoire 57**

Demandeur / Aanvrager : Invalides 108 - S.A.

N° dossier : PU2020-252 / 13/AFD/1770006

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : Parc Pierre Paulus de Parme RUE DE PARME

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)

Art.6 (toiture - hauteur)

**Règlement régional d'urbanisme titre II :**

Art.8 (WC)

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 : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2<sup>e</sup> étage (3 au total), mansardes et grenier ;

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

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avant et arrière (locaux communs maintenus au centre) et à l'entresol ;
- Aménager un logement supplémentaire au 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage ;





- Construire une lucarne en versant avant et une en versant arrière ;
- Démolir les balcons existants en façade arrière et construire une structure métallique soutenant des balcons au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
- Créer une cour anglaise au sous-sol ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - Sous-sol : suppression du mur porteur entre les deux pièces arrière, ouverture de baies dans des murs porteurs, placement de 2 escaliers vers le rez-de-chaussée pour le duplex ;
  - Rez-de-chaussée : démolition d'une partie du plancher de la pièce arrière pour créer une double hauteur sur le sous-sol, ouverture d'une baie dans un mur porteur ;
  - Entresol : placement d'un nouvel escalier vers le rez-de-chaussée, démolition d'une partie du plancher pour créer une double hauteur ;
  - 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>e</sup> étage : suppression du mur porteur entre les deux pièces arrière et placement d'un escalier entre les 2 niveaux des annexes réunies ;
  - 3<sup>e</sup> étage : placement d'un nouvel escalier intérieur

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

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

Considérant que la prolongation du logement du rez-de-chaussée au sous-sol vise à pouvoir y aménager l'espace de cuisine / salle-à-manger donnant sur le jardin en façade arrière et une salle de bain en façade avant ;

Considérant que le plancher de la pièce arrière au rez-de-chaussée est démolit afin de créer une double hauteur sur la cuisine, que la façade arrière est revue en conséquence, qu'il s'agit de travaux structurels importants ;

Considérant également que le niveau du sol est modifié afin de créer une cour anglaise et une zone plantée se développant en pente douce sous la forme de paliers plantés jusqu'au niveau du jardin ;

Considérant toutefois que la pièce arrière présente actuellement une cheminée à l'intérêt patrimonial non négligeable et de belles qualités spatiales ;

Considérant que la création d'une salle de bain au sous-sol avant nécessite le placement d'un escalier supplémentaire au sein du duplex et supprime des locaux de rangement pour les logements, que la privatisation du sous-sol est trop importante et la taille de la cave commune est trop restreinte ;

Considérant que le placement d'un escalier colimaçon dans la pièce arrière au rez-de-chaussée permet d'annexer la pièce de l'entresol et de privatiser son accès pour y aménager une deuxième chambre disposant d'une salle de bain individuelle ;

Considérant qu'une seule porte sépare le local WC du séjour (dérogation art. 8 du titre II du RRU) ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître qu'un faux-plafond a été placé dans la pièce avant au rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de le démonter afin de retrouver des éventuels éléments de décors, que les coupes fournies semblent aller dans ce sens ;

Considérant que l'inversion des parties jour et nuit au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage est justifiée par la volonté d'aménager les pièces de séjour côté sud vers le jardin afin qu'elles disposent d'une meilleure exposition et d'un accès au balcon ;

Considérant que l'accès à la 2<sup>e</sup> chambre nécessite la création d'un couloir d'accès nuisant à la qualité spatiale des pièces et que les salles de douche résultant de ces aménagements sont de très petite taille ;

Considérant également que le séjour du 1<sup>er</sup> étage et la 2<sup>e</sup> chambre du 2<sup>e</sup> étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement des balcons en façade arrière nécessite la mise en place d'une structure complexe et déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne permet pas de respecter le code civil en matière de vues directes, que ces derniers sont dès lors susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que le demandeur a fourni à l'appui de sa demande plusieurs éléments de preuves attestant de l'existence d'un 4<sup>e</sup> logement sous combles depuis 1987 : photo aérienne de la lucarne arrière apparaissant en 1987, historique des



compteurs témoignant de l'existence d'un compteur électrique en 1988 au 3<sup>e</sup> étage, historique des domiciliations indiquant une domiciliation au 3<sup>e</sup> étage en 1993 ;

Considérant toutefois que ce dernier présente des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme, et que la situation projetée prévoit des travaux supplémentaires afin d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'appartement proposé présente une dérogation à l'article 8 (absence de sas WC) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la 2<sup>e</sup> chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que celle-ci est très faible et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie supérieure aux exigences minimales du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire de 2 chambres au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage nécessite la construction de deux lucarnes, que la lucarne en versant avant déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la modification de la volumétrie est conséquente et dénature la morphologie de l'immeuble ;

Considérant de plus que le logement présente des dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (article 8 pour l'absence de sas WC et 10 pour la superficie éclairante de la 2<sup>e</sup> chambre) ;

Considérant enfin l'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe ne permet pas de respecter le Code Civil en matière de vues directes et engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC et aluminium ne respectant pas les caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de les remplacer par des menuiseries en bois de ton noir s'en rapprochant ;

Considérant toutefois que les châssis ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes et ceux du 1<sup>er</sup> étage présentent une proportion d'imposte trop importante, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant également que le choix d'une teinte noire tranche démesurément avec la teinte blanche de la façade et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries de teinte claire ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-98** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels en het inrichting van terrassen  
**Rue Crickx 17**

Demander / Aanvrager : SOUVERAIN INVEST 288/I Mr Verstraete - S.P.R.L.  
 N° dossier : PU2019-98 / 13/AFD/1708198

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
 en liseré de noyau commercial  
 en point de variation de mixité  
 le long d'un espace structurant  
 PPAS : /  
 RCU :  
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 153 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

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

**Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

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

**Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 commerces au rez-de-chaussée et 3 logements par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination d'un commerce en logement, réaliser des travaux structurels, modifier la façade, couvrir la cour, ainsi que créer un nouveau volume en toiture ;

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

*Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 28/11/2016 pour la modification du nombre et de la répartition des logements (16 logements au total), la modification du volume bâti, la réalisation de travaux structurels, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial, la sortie d'évacuations de chaudières non conformes et la modification des caractéristiques architecturales de la façade ;*

*Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination d'un commerce en logement, réaliser des travaux structurels, modifier la façade, couvrir la cour ainsi que créer un nouveau volume en toiture ;*

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2019 au 16/12/2019 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/05/2019 (point 7 pour la ventilation du local compte et son accès à vérifier, avis favorable sous conditions) ;*

*Considérant que le changement de destination du commerce de droite en logement en duplex rez-de-chaussée / sous-sol soulève des objections :*

- *Les lieux se prêtent peu à l'aménagement d'un logement indépendant : situation de plain-pied avec la voirie, pas de dégagement à l'arrière, situation sur un carrefour (exposition aux nuisances diverses de la voirie), nécessité d'occlusion des baies pour des questions d'intimité et réduction de l'éclairage, privatisation complète du sous-sol ne se prêtant pas à l'aménagement de pièces de vie... ;*
- *Entrée du logement donnant directement sur l'espace public ;*
- *Modification des menuiseries présentant une intégration très peu satisfaisante et appauvrissant et dénaturant l'expression de la façade ;*

*Considérant que la couverture de cour ne soulève pas d'objection, qu'il s'agit d'une cour de petites dimensions et fortement enclavée et que l'aménagement de locaux vélos / poussettes y est bienvenu (accès aisé) ;*

*Considérant que la réunion de deux logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages permet d'améliorer sensiblement le confort de ceux-ci et la création de logement de deux chambres, répondant à la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;*

*Considérant que le nouveau volume en toiture porte atteinte à la typologie de l'immeuble et présente une intégration peu satisfaisante, que ce nouveau volume est fortement visible depuis l'espace public (dégagement) ;*

*Considérant de plus que la hauteur sous plafond dans ce nouveau volume déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que la création de ce nouveau volume au profit d'un espace accessoire ne se justifie pas ;*

*Considérant que la création de 3 logements supplémentaires au 4<sup>e</sup> étage densifie exagérément l'occupation de l'immeuble et est accompagné de modification de volume dommageable à la typologie de la toiture ;*

*Considérant que les modifications en façades à rue dénaturent et appauvrissent fortement son expression : modification des châssis, vitrines et portes (non-respect du cintrage, modification des divisions et des proportions, absence de doubles cadres dans les parties fixes, ...), placement de grilles au rez-de-chaussée, obturation des baies de caves, placement d'une allège pour le commerce du centre, boîtes aux lettres, ... ;*

*Considérant que la modification des garde-corps, sans être fidèle aux caractéristiques d'origine, présente intégration satisfaisante à la façade ;*

*Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations des chaudières, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;*

*Considérant l'ambiguïté concernant la hauteur sous plafond de la chambre du dernier niveau ;*



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 :**

- Ne pas créer de logement au rez-de-chaussée ;
- Supprimer le volume en toiture ;
- Supprimer les modifications en toiture et ne prévoir que deux logements au 4<sup>e</sup> étage, globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir un retour aux caractéristiques d'origine en façades à rue (châssis, portes, vitrines, soubassement, suppression des grilles au rez-de-chaussée, fenêtres de caves, ...) ;
- Réaliser les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais ;
- Prévoir les évacuations de chaudières en toiture du bâtiment principal ;
- Respecter une hauteur sous plafond de 2,50m minimum pour la chambre au dernier niveau ;

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 04/08/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Revoir les aménagements intérieurs des logements existants et ajouter un logement supplémentaire (10 logements au total) ;
- Couvrir la cour au rez-de-chaussée du n°23 ;
- Construire un volume annexe à l'arrière se développant du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage au n°23 ;
- Démolir sans reconstruire le volume annexe arrière au n°17-21 ;
- Modifier les baies de la façade arrière du n°17-21 du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage et entièrement reconstruire les façades de l'immeuble au 4<sup>e</sup> étage ;
- Reconstruire entièrement le 5<sup>e</sup> étage ;
- Construire 1 lucarne et agrandir les 4 lucarnes existantes au 4<sup>e</sup> étage en versant avant ;
- Aménager un balcon par étage du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage et une terrasse au 5<sup>e</sup> étage au n°23 ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée, une terrasse au 5<sup>e</sup> étage et 1 balcon par étage du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage au n°17-21 ;
- Démolir l'allège de la fenêtre d'angle en façade avant au rez-de-chaussée, modifier les divisions des châssis des vitrines, construire une allège pour les portes existantes aux extrémités de la façade principale ;
- Remplacer les châssis des étages ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - Sous-sol : démolition de murs porteurs et abaissement de la dalle sur toute la superficie ;
  - Rez-de-chaussée : démolition de murs porteurs, plancher entièrement refait ;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages : baie dans les murs porteurs centraux élargie dans chacun des 3 logements ;
  - 3<sup>e</sup> étage : baie dans les murs porteurs centraux élargie dans les logements n°7 et 8, placement d'un escalier interne dans le duplex ;
  - 4<sup>e</sup> étage : baie dans le mur porteur du logement de gauche agrandie, percement d'une baie dans le mur porteur mitoyen entre le n°17 et 21, placement de 2 escaliers internes au sein des duplex ;

Considérant l'absence de réclamations pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/01/2021 (prescriptions concernant la résistance au feu des lanterneaux de toiture et des distances entre les baies de la façade arrière à respecter) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, l'aménagement du rez-de-chaussée a été entièrement revu afin de supprimer le logement qui y était prévu, que la démolition de plusieurs murs porteurs permet de créer un seul grand commerce sur la totalité de la surface, que ces modifications permettent de libérer l'espace et de proposer une diversité d'aménagements et que le maintien d'une superficie commerciale est bienvenue ;

Considérant que la dalle du rez-de-chaussée est entièrement refaite, que ces travaux sont justifiés par la volonté d'harmoniser les niveaux des différentes pièces réunies ;

Considérant que la couverture de la cour est maintenue, qu'au vu de son enclavement et de son absence de lumière cette modification volumétrique ne soulève pas d'objections ;

Considérant que l'entrée du commerce est prévue au centre de la façade de la rue Crickx, que cette configuration permet d'en améliorer la visibilité ;



Considérant que la travée centrale du sous-sol est abaissée afin de retrouver une hauteur sous-plafond plus confortable et est destinée au commerce, que 2 locaux pour les vélos / poussettes, 2 locaux poubelles et 1 cave privative par logement y sont aménagés ;

Considérant que l'entrée des logements du n°17-21 est déplacée dans la façade d'angle, qu'un hall d'entrée de taille généreuse y est aménagé ;

Considérant qu'il n'est plus prévu de réunir les 2 logements du n°17-21 aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, que les typologies des logements proposées sont principalement des logements de petites tailles (3 logements de 1 chambre, 5 studios, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres) et ne répondent dès lors plus 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 qu'il est prévu de prolonger le logement du 3<sup>e</sup> étage droite au 4<sup>e</sup> étage afin d'aménager un logement de 3 chambres, que cette proposition est bienvenue mais que l'ajout d'un logement supplémentaire densifie encore un peu plus l'immeuble et devrait s'accompagner d'une amélioration plus importante des logements existants ;

Considérant que le rassemblement des 2 studios de droite au 2<sup>e</sup> étage conformément à la version précédente du projet permettrait d'ajouter un logement de 2 chambres et de proposer plus de diversité dans les typologies de logement proposées ;

Considérant que l'ajout d'un volume annexe du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage au n°23 permet de supprimer les cloisonnements de la pièce avant et de déplacer les salles de bain à l'arrière afin d'agrandir les séjours, que des balcons y sont aménagés à chaque étage ;

Considérant qu'au vu de la présence d'un mur mitoyen de hauteur importante au n°38 rue Gustave Defnet, le volume projeté et les balcons présentent peu d'impact sur le voisinage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage mais que l'annexe du 4<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite une rehausse mitoyenne dans un intérieur d'îlot déjà densément construit ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement du 4<sup>e</sup> étage gauche en supprimant le volume annexe ;

Considérant qu'il est prévu de démolir l'annexe existante au n°17-21 du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage, que cette démolition compense la construction d'un volume annexe au n°23 ;

Construction que l'agrandissement des baies arrière des logements de droite au n°17-21 permet d'en améliorer la luminosité, que les balcons qui y sont prévus du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage sont conformes à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et que leur configuration enclavée n'impacte pas les volumétries avoisinantes ;

Considérant toutefois que les terrasses aménagées au 5<sup>e</sup> étage présentent une position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, que la terrasse de gauche déroge de plus aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) ;

Considérant que le volume infractionnel construit au 5<sup>e</sup> étage est démolit, qu'il est prévu de rehausser la toiture en proposant une toiture à versant côté rue et que, bien que dérogatoire à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la volumétrie proposée propose une intégration satisfaisante plus respectueuse de la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les pièces aménagées au 5<sup>e</sup> étage sont attenantes au logement du 4<sup>e</sup> étage gauche et permettent dès lors de l'agrandir, que la salle de bain et le WC présentent 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 et est compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur la partie restante ;

Considérant que la chambre principale du logement de droite au 4<sup>e</sup> étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci est relativement faible et découle de la configuration des baies d'origine ;

Considérant que les images 3D fournies laissent apparaître le placement d'une échelle sur une des façades latérales du 4<sup>e</sup> étage, qu'aucune information n'est donnée à ce sujet et que l'architecte précise en séance que cette échelle permet d'accéder à la toiture supérieure pour son entretien ;

Considérant que cette toiture accueillera les dispositifs techniques pour le commerce, qu'il y a lieu de prévoir une isolation phonique afin de limiter au maximum les nuisances sonores ;



Considérant qu'il est prévu de placer une seule chaudière centralisée pour l'ensemble de l'immeuble, que son évacuation est prévu le long du mitoyen vers le n°38 rue Gustave Defnet mais ne débouche pas en toiture du bâtiment principal engendrant ainsi une dérogation à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aura lieu de s'y conformer ;

Considérant que la note explicative fournie précise qu'il est prévu de remplacer les châssis des étages par des châssis en bois de teinte RAL7016 (gris anthracite) en respectant les caractéristiques d'origine, que les châssis représentés ne respectent cependant pas le cintrage des baies, ne présentent pas de double cadre dans leur imposte, que les portes fenêtres ne présentent pas d'allèges pleines, et que les divisions triparties des châssis côté Gustave Defnet ne sont pas respectées, qu'il y aura lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'ajout de divisions pour les châssis du rez-de-chaussée côté rue Gustave Defnet rompt la continuité de la composition architecturale, qu'il y aura lieu de prévoir des châssis fixes avec imposte ;

Considérant que la mise en place d'allèges pour les portes aux extrémités de la façade principale ne rompent pas la symétrie de la façade et se justifient par une volonté de sécuriser les entrées du commerce ;

Considérant que l'expression de la nouvelle porte d'entrée des logements en façade d'angle ne présente pas une intégration satisfaisante, qu'il y a lieu de proposer un dessin plus respectueux de la façade (proposer un rétrécissement de la baie alignée sur celles des étages supérieurs) ;

Considérant qu'il est prévu de refaire la toiture en tuiles plates noires au lieu de tuiles de terre cuite rouges existantes, que cette tonalité s'accorde peu à celles présentes dans la rue ;

Considérant que, bien que dérogatoire à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la lucarne ajoutée côté rue Gustave Defnet présente une expression identique à celles des lucarnes existantes et est axée sur les baies des étages inférieurs, que celle-ci permet d'améliorer l'habitabilité du logement sous combles et ne soulève pas d'objections ;

Considérant que les lucarnes existantes semblent avoir été élargies par rapport au dessin de la situation existante de droit, que ces modifications paraissent toutefois anciennes ;

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) ;

Considérant que le projet prévoit un monte-charge pour la manutention des marchandises, que celui-ci doit être désolidarisé des murs mitoyens pour éviter toute transmission de vibrations ;

Considérant que l'aménagement du commerce doit intégrer tous les impératifs de gestion des déchets, livraison et reprise générés par l'activité commerciale ;

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

- **Supprimer l'extension de volume à l'arrière du n°23 au 4<sup>e</sup> étage ;**
- **Supprimer les terrasses du 5<sup>e</sup> étage ;**
- **Ne prévoir que 9 logements au sein de l'immeuble en reliant les deux studios de droite au 2<sup>e</sup> étage afin de créer un logement de 2 chambres supplémentaire ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres, respect du cintrage, divisions tripartites pour les châssis de la rue Gustave Defnet) ;**
- **Prévoir des châssis avec imposte et une seule partie fixe au rez-de-chaussée de la rue Gustave Defnet ;**
- **Proposer une expression de la nouvelle porte d'entrée des logements côté rue Crickx plus respectueuse de la composition de la façade ;**
- **Prévoir un caisson isolant phonique pour les installations techniques en toiture ;**
- **Prévoir des tuiles rouges pour le revêtement de la toiture ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Respecter les exigences de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/01/2021 ;**

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).

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-144** : étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, construire une annexe au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels / de eengezinwoning tot het gelijkvloers utibreiden met verandering van de bestemming van de handel, de bouw van een bijgebouw en de uitvoering van structurele werken

**Rue de Mérode 258A**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Angelo Saporito

N° dossier : PU2020-144 / 13/AFD/1754666

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

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

application de 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)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

Art.10 (éclairage)

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

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





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

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

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée avec changement de destination du commerce, construire une annexe au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels ;

Considérant que le demandeur a fourni à l'appui de sa demande plusieurs documents attestant du fait que la pièce avant n'est plus utilisée en tant que commerce depuis un certain temps : acte de base de 1973 décrivant « une maison avec toutes ses dépendances » et ne mentionnant pas de surface commerciale, contrat de bail de 1984 attestant de l'existence d'un appartement sur l'entièreté du rez-de-chaussée en 1984 ;

Considérant également les vues aériennes de 1996 attestant de l'existence de deux annexes arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la deuxième annexe et de ne maintenir que l'annexe de la cuisine, alignée à l'annexe du bureau existante ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), l'extension de volume ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et présente un impact limité sur l'intérieur de l'îlot, que cette dernière permet d'agrandir l'espace de la cuisine ;

Considérant que la cuisine de l'annexe présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous-plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression du faux-plafond permettrait de retrouver une hauteur nettement supérieure à 2,50m sur plus de la moitié de la surface de la pièce et que la dérogation pour la partie sous la toiture en pente serait, dès lors, acceptable ;

Considérant que le plan du 2<sup>e</sup> étage indique déjà une pièce de cuisine et que le bail de location de 1983 mentionne un logement indépendant au rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de supprimer la cuisine du 2<sup>e</sup> étage au profit d'une pièce de séjour et de s'assurer du maintien du caractère unifamilial de l'immeuble ;

Considérant que le bureau dans l'annexe existante présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'un lanterneau ou l'agrandissement de la baie donnant sur la cour permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée ne se prête pas à l'aménagement d'une chambre (situation de plain-pied avec la voirie engendrant des nuisances sonores et olfactives, présence d'une vitrine commerciale et d'une porte d'entrée depuis la rue, nécessité d'occultation des baies pour des questions d'intimité et réduction de l'éclairage) ;

Considérant par ailleurs que la façade d'origine correspond à la situation de logement ;

Considérant qu'au vu de la surface restreinte disponible, un espace de bureau attenant au logement serait plus adapté ;

Considérant que dans cette hypothèse la cloison entre la cuisine et l'annexe arrière légale pourrait être démolie afin d'aménager une grande cuisine / salle-à-manger donnant sur la cour ;

Considérant accessoirement l'absence d'information concernant l'emplacement de la chaudière et de son conduit d'évacuation, qu'il y aurait 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 :**

- **Ne pas aménager de chambre dans la pièce avant au rez-de-chaussée et revoir la distribution des pièces afin qu'elle corresponde à la situation de logement unifamilial ;**
- **Proposer une façade en adéquation avec la fonction au rez-de-chaussée, soit revenir à la configuration d'origine de la façade ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du RRU pour le bureau arrière du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**



- **Supprimer le faux plafond de l'annexe à régulariser afin de retrouver une hauteur sous plafond supérieure à 2,50m sur cette partie de la cuisine ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

**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).**

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-14** : modifier les aménagements au rez-de-chaussée et sous-sol ainsi que le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de indeling van de begane grond, de kelder en het volume en de oprichting van een terras

**Rue Antoine Bréart 89**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alain Schmidt

N° dossier : PU2018-14 / 13/AFD/663995

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Jef Lambeaux n°25

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

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

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

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

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

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme titre II :**

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

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, le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 25 rue Jef Lambeaux ;

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 : 3 logements, à savoir :

- R-1 : locaux communs et 3 caves et partie inférieure du souplex (1 chambre) ;
- R+0 : souplex ;
- R+1 : 1 logement 1 chambre ;
- R+2/R+3 : 1 duplex 2 chambres ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-22) portant sur la modification de la répartition des logements (sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), que ce permis a été notifié en date du 23/09/2010 ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle (05/04/2017), il est apparu que certains travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis pour l'appartement (souplex) du rez-de-chaussée et sous-sol, à savoir :

- La couverture partielle de la cour permettant la création d'un volume supplémentaire reliant la chambre et la salle de bain du sous-sol ;
- la hauteur sous plafond de la chambre, plus basse que celle octroyée par le permis d'urbanisme ;
- la sortie de secours pour la chambre du sous-sol exigée par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente dans leur avis du 23/02/2010, pas réalisée ;
- la répartition des caves et du local compteurs modifiée ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les aménagements au rez-de-chaussée et sous-sol ainsi que le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- maintenir une seule porte d'accès au souplex au lieu des 3 initialement prévues ;
- couvrir presque complètement la cour basse par une verrière ;
- diminuer la hauteur sous plafond de la chambre au sous-sol à 2,41m ;
- modifier la répartition des espaces privés et communs du sous-sol ;
- créer une seule cave privative au lieu des 3 initialement prévues pour chaque logement ;
- aménager une seconde chambre à la place de la bibliothèque au rez-de-chaussée ;
- modifier la baie du bureau à l'entresol ;
- aménager une terrasse dans le prolongement de la cuisine au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière, surplombant la verrière du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/12/2020 (pas de remarque majeure) ;

Considérant que le maintien d'une seule porte d'accès principale au rez-de-chaussée du souplex au lieu des trois initialement prévues au même étage est envisageable sur le principe ;

Considérant la note d'intention tendant à justifier la couverture de la cour par une verrière et que cette dernière ne déroge pas aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur et profondeur des constructions hors-sol) mais que néanmoins, cette dernière augmente l'enclavement de la parcelle déjà fortement bâtie ;

Considérant en outre que le nouvel espace intérieur ainsi créé en annexe de la chambre est peu qualitatif vu le peu de lumière apportée (présence de la terrasse en caillebotis en surplomb), la disparition totale de vues extérieures et l'absence de réelle nécessité, ne justifiant dès lors pas sa création ;

Considérant la note d'intention tendant à justifier la présence d'un faux plafond dans la chambre du sous-sol, destiné à accueillir les descentes d'eaux usées de l'évier de la cuisine à l'étage mais que celui-ci entraîne dès lors une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de 241 cm) et qu'il serait possible d'en minimiser l'impact, voire de l'annuler, en rationalisant le cheminement des tuyauteries ;

Considérant que la modification de la répartition des espaces privés et commun du sous-sol se traduit par l'aménagement d'un dressing en annexe de la chambre remplaçant une grande partie des caves privées initialement dédiées à chaque logement de l'immeuble et prévues dans le permis PU 2010-22 octroyé ;

Considérant que cette pièce annexe diminue dès lors la qualité des aménagements des espaces communs en ce qu'il n'existe plus qu'une seule cave pour l'ensemble de la copropriété ;



Considérant également que sans ce dressing, la chambre ne dérogerait pas à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) et qu'il est donc possible au minimum de diminuer son ampleur ;

Considérant l'aménagement d'une seconde chambre au 1<sup>er</sup> étage en lieu et place de la bibliothèque dans la pièce annexe arrière en dérogation aux articles 3 et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie et hauteur sous plafond) ;

Considérant que cette pièce présentant en outre un escalier d'accès à l'espace bureau à l'entresol supérieur et se prête dès lors très peu à ce type d'aménagement ;

Considérant que la modification de la baie de façade dudit bureau permet un apport de lumière plus généreux et est envisageable sur le principe ;

Considérant enfin que l'aménagement de la terrasse prolongeant à l'extérieur la cuisine au rez-de-chaussée en surplomb de la verrière engendre une diminution non négligeable de l'éclairage naturel du sous-sol et entraîne de surcroît des vues directes sur le jardin du n°19 rue Jef Lambeaux, ne respectant dès lors pas le Code civil en la matière ;

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

Considérant enfin accessoirement que, bien que n'ayant pas été relevé lors de la visite de surveillance du 05/04/2017 et que ne faisant pas partie de l'objet de la demande, les nouveaux châssis de fenêtres de la façade avant au rez-de-chaussée et sous-sol dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'ils ne présentent pas de double cadre dans leurs parties fixes latérales et qu'il y aura lieu de régulariser au plus vite la situation ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-239** : modifier la répartition et le nombre de logements, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de indeling en het aantal wooneenheden, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het creëren van terrassen  
**Chaussée de Waterloo 139**

Demandeur / Aanvrager : Clutch - S.P.R.L.  
N° dossier : PU2020-239 / 13/AFD/1767994

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : 152 CHAUSSEE DE WATERLOO Ancien magasin Stan

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 126 §11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les



perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

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 le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

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

- Diviser une maison unifamiliale en deux logements d'une chambre et un logement de 3 chambres ;
- Agrandir et rehausser l'annexe pour les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, rehausser et modifier la toiture pour le logement au 3<sup>e</sup> étage et combles, démolir la couverture de cour, construire une lucarne en versant avant et arrière ;
- Modifier la vitrine et l'accès au bâtiment au rez-de-chaussée, modifier les châssis aux étages et placer des nouveaux châssis au niveau de la toiture ;
- Modifier les cloisonnements dans les logements et la disposition des espaces ;
- Créer un escalier au rez-de-chaussée pour accéder aux logements et aux caves ;
- Créer un escalier dans le logement du 3<sup>e</sup> étage et combles ;
- Supprimer le colimaçon au rez-de-chaussée et l'escalier du bâtiment arrière,
- Modifier les murs porteurs dans les logements
- Créer des nouvelles baies en façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 02/03/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la présente demande diffère de très peu de la demande PU 2020-90 ayant donné lieu à un refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux structurels pour le rez-de-chaussée commercial ne soulèvent pas d'objection, et que les transformations de la façade avant améliorent l'état actuel (suppression de la vitrine en creux) par la pose d'une vitrine en bois de qualité alignée à la façade, tout en maintenant la proposition d'une double entrée (entrée privative pour le commerce et pour les logements) ;

Considérant que la réduction de volume en intérieur d'îlot, correspondant à la démolition de la couverture de la cour, est également bienvenue, qu'elle rencontre la politique en matière de désenclavement des intérieurs d'îlots, que la remise en pleine terre de la zone entre le bâtiment avant et arrière rejoint la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant toutefois que l'aménagement de 3 logements implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels importants sont également prévus ;

Considérant que l'aménagement du logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage est toujours envisageable, que la seule dérogation sollicitée par rapport au titre II du Règlement régional d'urbanisme, est celle de l'article 10 pour l'éclairiment de la chambre en façade avant, mais qu'elle est liée à la configuration des lieux (baies existantes en façade avant), et qu'elle est peu importante ;

Considérant que l'extension au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation au titre I du RRU, article 4, est également envisageable dans la mesure où elle maintient le mur mitoyen droit existant et elle s'aligne par rapport au voisin de gauche dans sa globalité, et considérant que la terrasse (plus profonde que le voisin le plus profond) est en retrait de +/- 2m90 par rapport à celui-ci et ne dépasse pas le mitoyen de droit ;



Considérant que les extensions prévues aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme hormis la terrasse du 2<sup>e</sup> étage, mais que celle-ci est en recul de minimum 1,90m par rapport au voisin de droite et n'entraîne pas de préjudices visuels ;

Considérant que le logement de 1 chambre proposé au 2<sup>e</sup> étage déroge également au titre II du Règlement régional d'urbanisme, article 10 pour l'éclairage de la chambre en façade avant, mais qu'elle est aussi liée à la configuration des lieux (baies existantes en façade avant), et qu'elle est peu importante ;

Considérant qu'une extension supérieure est concevable dans la mesure où le voisin de gauche est très élevé, et que le voisin de droite présente une toiture à demi-croupe et brisis plus élevée ;

Considérant que cette rehausse permet la création d'un logement de 3 chambres en duplex est conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant l'aspect incongru et peu harmonieux de la rehausse par rapport à cette façade qui présente certaines qualités architecturales ;

Considérant en outre que le projet ne rencontre pas totalement la volonté communale et régionale en matière de mixité de type de logement (2 logements de 1 chambre et 1 logement de 3 chambres) ;

Considérant cependant la situation de l'immeuble dans une artère très commerçante et la situation de l'immeuble en liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'une cave par logement et une cave pour le commerce sont prévues en sous-sol, de même qu'un local vélos ;

Considérant que les compteurs situés au sous-sol sont accessibles 24h/24 pour les logements et est précisé pour le commerce et pour sa cave ;

Considérant que les réserves pour le commerce dans le bâtiment arrière sont maintenues ;

Considérant que trois des toitures sont végétalisées, ce qui constitue une amélioration qualitative visuelle de l'intérieur de l'îlot ;

**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 :**

- **Revoir la pente de la toiture pour qu'elle soit moins prégnante ;**
- **Revoir les aménagements intérieurs en conséquence et en améliorant l'habitabilité des logements.**

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-260** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse / de verandering van gebruik van het gelijkvloerse snackbar naar restaurant met de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van het woning op de bovenverdieping met wijziging van het volume en van de gevels, het inrichting van een niet-huishoudelijke dampkap en van een terras  
**Chaussée de Waterloo 9**

Demandeur / Aanvrager : Crab Club (ONDARA Yoth)

N° dossier : PU2019-260 / 13/AFD/1724033

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

7 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial



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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

##### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : petite restauration au rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements des étages et les aménagements du restaurant du rez-de-chaussée avec modification du volume et des façades et aménagement de terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/08/2020 libellé comme suit :

*Vu les procès-verbaux de constat d'infraction (réf. : 13-021/15 et 13/25/15) dressés les 19/05/2015 (PV initial), 02/06/2015 (PV rectificatif) et 18/06/2015 (PV subséquent) portant sur la modification du relief du sol, supérieure à 50 cm dans la zone de cour et jardin, la construction d'une plateforme surélevée (remplissage d'un caisson en maçonnerie) et l'abattage de 10 arbres à hautes tiges dans la zone de cour et jardin ;*

*Considérant que le bien sis aux n° 7-9 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU 2011-186) délivré en date du 02/04/2015 pour changer la destination de l'immeuble (commerce avec consommation sur place et logement) ;*

*Considérant que la demande a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (PU2017-109 refusé en date du 13/12/2018) visant à changer la destination du commerce du n°11 de librairie en restaurant avec vente de produits, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, relier les commerces du n°11 et du n°7-9, étendre le commerce au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :*

- *Aménager un restaurant au n° 11 au rez-de-chaussée et au sous-sol avec des liaisons au n° 7-9 dont le rez-de-chaussée est également aménagé en restaurant (percements dans le mitoyen au rez-de-chaussée et au sous-sol, escalier du sous-sol du n° 11 vers le rez-de-chaussée du n° 7-9, accès au jardin du n° 7-9 via escalier) ;*
- *Aménager une entrée séparée au n° 11 pour le logement des étages avec création d'un escalier ;*
- *Placer une hotte non domestique au n° 11 avec évacuation le long du mitoyen côté n° 7-9 ;*
- *Réaménager le logement des étages du n° 11 ;*
- *Aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage au n° 11 ;*

*Considérant qu'il s'agissait globalement de régulariser la situation de fait existante en 2017, que des travaux supplémentaires nécessitant permis d'urbanisme avaient été exécutés ;*

*Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements des étages et les aménagements du restaurant du rez-de-chaussée avec modification du volume et des façades et aménagement de terrasses et plus précisément :*

- *Changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant*
- *Modifier les aménagements intérieurs du restaurant avec travaux structurels ;*



- Construire une annexe arrière au rez-de-chaussée pour le restaurant ;
- Rehausser l'immeuble de 3 niveaux afin d'y aménager 2 logements ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'extension du restaurant ;
- Rehausser la façade et modifier les châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020, 2 réclamations ont été introduites portant sur le vis-à-vis, les vues préjudiciables et la prise de lumière qu'induirait la rehausse de l'immeuble et sur les nuisances sonores et olfactives qu'engendreraient l'extension du restaurant ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/11/2019 (pas d'objection majeure, accès à prévoir au 2<sup>e</sup> étage) ;

Considérant que l'extension du restaurant est envisageable sur le principe, mais que la volumétrie proposée déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que son emprise est très importante et densifie l'intérieur de l'îlot déjà fortement dénaturé par les infractions urbanistiques précédentes ;

Considérant que la note explicative remise précise que la dalle de béton recouvrant actuellement la parcelle sera démolie pour retrouver une surface perméable de jardin, que des arbres à hautes tiges seront replantés afin de palier à l'abattage des arbres réalisé, et qu'une zone de potager sera aménagée dans le jardin et sur une partie de la toiture de l'annexe et que toutes les toitures plates seront végétalisées afin de retrouver une zone de cours et jardins plus verdoyantes ;

Considérant toutefois qu'aucune de ces informations ne figure sur les plans projetés remis, qu'il y a lieu de préciser l'emplacement des futurs arbres à hautes tiges et des potagers sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que les baies intérieures de la partie avant du restaurant sont élargies afin de faciliter la circulation entre les différents espaces, que ces modifications en améliorent la fonctionnalité et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'octroi du permis d'urbanisme PU2011-186 était assorti de conditions, à savoir : ne pas exploiter le jardin à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public, qu'il est dès lors exclu d'utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales, ni d'y autoriser l'accès au public pour des raisons de nuisances et de désagréments sur les logements environnants ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins et les différents accès depuis la salle de restaurant laissent présager de son accès au public ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une chambre froide au sous-sol, que la puissance des installations de réfrigération n'est pas précisée et qu'il y a lieu de s'assurer de la nécessité ou non d'introduire un permis d'environnement ;

Considérant que l'accès aux logements des étages est revu de manière à être plus privatisé, que la configuration du nouvel escalier est plus rationnelle et permet un encombrement moins important ;

Considérant que la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que celle-ci engendre des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant toutefois qu'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de 4 chambres, mais que l'emprise de la terrasse devrait être fortement réduite en profondeur afin de limiter son impact ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 4 chambres de grande taille au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, mais que 3 des chambres proposées présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un duplex aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages nécessite une rehausse très importante du bâtiment, que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la 2<sup>e</sup> chambre du logement présente une superficie insuffisante, qu'il s'agit d'une construction neuve et que cette dérogation n'est, dès lors, pas justifiée ;

Considérant que la configuration de la terrasse au dernier étage en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vues préjudiciables sur le voisinage ;

Considérant que la configuration du 3<sup>e</sup> étage permet l'aménagement d'une terrasse plus enclavée à l'impact réduit ;





*Considérant que l'architecture atypique de la façade et sa hauteur anormalement faible rendent une rehausse contemporaine de l'immeuble envisageable, mais que la volumétrie proposée est trop importante et ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant, que cette volumétrie est en outre fortement alambiquée ;*

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

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

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 16/11/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, 7 réclamations ont été introduites portant sur :

- une opposition à la rehausse du mur mitoyen de 1,38m pour la construction de l'extension du rez-de-chaussée ;
- l'obturation de la vue et de la lumière qu'engendrerait une rehausse du bâtiment sur la propriété formant angle entre l'avenue de la Porte de Hal et la Chaussée de Waterloo ;
- les vues que pourraient engendrer la terrasse du 1<sup>er</sup> étage sur l'intérieur de l'îlot ;
- les nuisances sonores et olfactives que pourraient engendrer le doublement de la capacité du restaurant ;
- la crainte que le jardin soit accessible au public du restaurant et engendre des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;
- l'incohérence entre le permis déposé pour le n°11 Chaussée de Waterloo incluant une liaison avec le n°9 et le présent permis ;

Considérant que par rapport à la version précédente un seul logement est maintenu aux étages, que la rehausse de l'immeuble a été diminuée en conséquence et présente une volumétrie conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement du logement existant permet d'y aménager un appartement de 4 chambres de taille généreuse et aux aménagements intérieurs qualitatifs, répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

Considérant que l'expression de la rehausse en façade avant se fait dans la continuité de la composition des baies du rez-de-chaussée, que l'architecture atypique de la façade en permet une expression contemporaine constituée de larges baies vitrées, que la hauteur de la rehausse et la volumétrie de la toiture permettent au bâtiment de s'intégrer de manière satisfaisante dans le bâti environnant ;

Considérant que l'extension du restaurant au rez-de-chaussée a été limitée en profondeur et permet d'augmenter considérablement la capacité d'accueil du restaurant en ayant un impact limité sur le voisinage ;

Considérant que seul l'escalier extérieur menant du restaurant au jardin est encore dérogoire à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que son emprise est limitée et présente un impact négligeable sur le voisinage ;

Considérant que la note explicative remise précise qu'il est toujours prévu de démolir la dalle de béton recouvrant actuellement la parcelle pour retrouver une surface perméable de jardin, que cette modification est bienvenue ;

Considérant qu'il n'est toutefois plus prévu de replanter des arbres à hautes tiges afin de palier à l'abattage des arbres réalisés, qu'il y aurait lieu de proposer des mesures de replantation ;

Considérant que les plans indiquent que la zone de cours et jardins sera inaccessible au public, qu'il y aura lieu d'y veiller afin d'éviter toute nuisance sonore dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'emprise de la terrasse sur la toiture plate de l'extension a été réduite en profondeur et en largeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes, qu'un retrait de plus de 1,90m est prévu vers la propriété mitoyenne du n°5 ;



Considérant qu'il est prévu de végétaliser les zones de retrait, que ces aménagements permettent de retrouver une zone de cours et jardins plus verdoyante ;

Considérant toutefois que la hauteur de l'extension prévue nécessite une rehausse mitoyenne conséquente du mur mitoyen vers la propriété du n°5, que cette dernière présente déjà une zone de cours et jardins enclavée et que l'impact de la rehausse n'est dès lors pas négligeable ;

Considérant qu'une réduction de la hauteur de l'extension permettrait de limiter la hauteur mitoyenne, qu'un escalier extérieur d'une largeur limitée pourrait être prévu depuis le séjour au 1<sup>er</sup> étage afin d'accéder à la terrasse ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié propose des aménagements intérieurs et extérieurs plus qualitatifs, une expression architecturale plus sobre et une volumétrie moins importante et répond de la sorte de manière satisfaisante au bon aménagement des lieux ;

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

- Limiter la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée à une hauteur sous plafond de maximum 3m ;
- Proposer des mesures de replantation afin de compenser l'abattage des arbres réalisés ;
- Veiller à limiter les nuisances sonores et autres de la cheminée ;
- Ne pas utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public pour des raisons de nuisances et de désagréments sur les logements environnants ;
- Ne pas construire d'escalier pour accéder au jardin mais prévoir un dispositif léger ou amovible et un garde-corps au droit de la baie.

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).

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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-81** : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en atelier, modifier le volume et les façades et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van de commerciële begane grond tot werkplaats, het wijzigen van het volume en van de gevels en het inrichting van structurele werken

**Rue Jourdan 163**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jan Devroe

N° dossier : PU2020-81 / 13/AFD/1747153

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU :

Zone de protection : /

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



application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme titre I :**

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

##### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

Art.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 : bâtiment avant : bureaux liés au commerce au rez-de-chaussée, un logement de 4 chambres au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage et un logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage, bâtiment arrière : commerce au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

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 arrière, travaux structurels, modifier le volume et les façades et changer la destination du rez-de-chaussée commercial avant en bureau pour profession libérale ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/08/2020 libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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



Considérant que la démolition de la couverture de la cour permet de d'aérer à minima l'intérieur de l'îlot densément construit, et d'organiser le logement du rez-de-chaussée autour d'un espace extérieur ;  
 Considérant toutefois que l'aménagement de la cour ne propose qu'une partie plantée très restreinte, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;  
 Considérant qu'un volume non négligeable est reconstruit pour fusionner le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;  
 Considérant que la démolition / reconstruction d'une partie de la toiture du bâtiment arrière engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;  
 Considérant que le vis-à-vis entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est problématique (distance trop faible) ;  
 Considérant qu'il en résulte que ce désenclavement est minimal ;  
 Considérant que le séjour du rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;  
 Considérant que les 3 logements des étages du bâtiment avant sont des logements de 2 chambres présentant des espaces de vie lumineux et un aménagement rationnel et fonctionnel ;  
 Considérant que la fermeture des balcons permet de créer de larges ouvertures vitrées pour les chambres à l'arrière et un gain de superficie pour celles-ci ;  
 Considérant que le placement d'un ascenseur entraîne une modification des espaces existants qui nuit à la lecture de la configuration des pièces d'origine et à la conservation des éléments de décors ;  
 Considérant en effet les aménagements proposés ne tiennent pas compte des décors intérieurs, de qualité et qu'il y a lieu de revoir les aménagements pour permettre une plus grande conservation de ceux-ci ;  
 Considérant que l'aménagement d'un cabanon technique en toiture pour cet ascenseur déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) ;

Considérant que les ferronneries du balcon du 1er étage ont été remplacées, que cette modification est regrettable et altère la qualité patrimoniale de la façade ;  
 Considérant qu'il est prévu de reboucher les fenêtres des caves par des panneaux en métal blanc, que ce changement nuit à la composition de la façade ;

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

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 26/12/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en atelier, modifier le volume et les façades et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Changer la destination du commerce du rez-de-chaussée avant et du bâtiment arrière en atelier avec salles de réunion ;
- Modifier le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant : 1 logement de 2 chambres au 1er étage, 1 logement de 2 chambres au 2e étage et 1 logement de 2 chambres au 3e étage (total de 3 logements) ;
- Démolir une partie du bâtiment arrière afin de rétablir une zone plantée ;
- Rehausser la toiture du bâtiment arrière ;
- Fermer les balcons en façade arrière du bâtiment avant du 1er au 3e étage ;
- Placer un ascenseur et construire un volume technique en toiture ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : placement d'une verrière en toiture et d'un escalier dans le bâtiment arrière, placement d'un escalier dans l'atelier du bâtiment avant vers le sous-sol, agrandissement de baies intérieures dans un mur porteur au 1er, au 2e et au 3e étage ;
- Remplacer les châssis en façade avant et enduire la façade ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;

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

Considérant que par rapport à la version précédente la pièce arrière du bâtiment avant au rez-de-chaussée et le bâtiment arrière ne sont plus aménagés en logement, qu'il est prévu d'aménager un atelier sur l'ensemble de la surface ;

Considérant que cette fonction n'est pas conforme aux prescriptions de la zone (2.5.2 du PRAS) ;

Considérant qu'il est prévu de conserver la structure de la verrière existante séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière et de la restaurer, que sa démolition n'est plus justifiée suite à la suppression du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une partie du bâtiment arrière afin de retrouver une zone de pleine terre, que toutes les toitures plates du bâtiment avant et arrière sont prévues en toitures vertes extensives, que ces modifications permettent de végétaliser et désenclaver partiellement un intérieur d'îlot très minéralisé ;



Considérant qu'un nouvel escalier est placé dans le bâtiment arrière pour accéder au 1<sup>er</sup> étage, qu'une verrière y est aménagée en toiture afin d'apporter un éclairage zénithal aux différentes pièces, que ces transformations améliorent l'habitabilité des lieux ;

Considérant que la toiture du bâtiment arrière est démolie et reconstruite, que ces travaux, bien qu'engendrant une dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) sont justifiés par le besoin de consolider la toiture pour y aménager la toiture verte, que la rehausse des acrotères est minime et ne présente dès lors que très peu d'impact sur le voisinage ;

Considérant que la volée d'escalier menant du rez-de-chaussée au sous-sol et au 1<sup>er</sup> étage est reconstruite en la déplaçant vers la droite afin de pouvoir placer un ascenseur tout en maintenant une largeur confortable pour les couloirs communs, que l'escalier tournant d'origine est toutefois maintenu aux étages ;

Considérant le reportage photo intérieur précis fourni à l'appui de la présente demande, que celui-ci souligne que la majorité des éléments de décors intérieurs (portes, faïences, moulures des plafonds, menuiseries) seront conservés ;

Considérant qu'il est prévu de placer des faux-plafonds dans les pièces avant et centrale au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, que celles-ci ne présentent toutefois pas de moulures aux plafonds ;

Considérant que les pièces arrière au 1<sup>er</sup> étage présentent des éléments de faïences décoratifs intéressants le long des murs, qu'il est prévu de les conserver ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de démolir la cheminée de la pièce avant au 1<sup>er</sup> étage, que celle-ci présente un certain intérêt patrimonial et qu'une inversion d'emplacement de la cuisine permettrait de la conserver ;

Considérant que les logements proposés présentent des aménagements rationnels, que les pièces d'eau aménagées dans les pièces centrales sont conçues sous la forme de « boîtes » dont les parois ne se prolongent pas jusqu'au plafond afin de conserver la lecture des moulures de la pièce ;

Considérant que le séjour du 3<sup>e</sup> étage présente une légère dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci est induite par la configuration des baies d'origine ;

Considérant que la fermeture des balcons arrière, bien qu'engendrant une légère dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet de créer de larges ouvertures vitrées pour les chambres à l'arrière et un gain de superficie pour celles-ci ;

Considérant que l'aménagement du cabanon technique en toiture pour l'ascenseur déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) mais présente un impact limité au vu de son retrait conséquent depuis les façades et limites mitoyennes ;

Considérant que les châssis infractionnels en façade avant sont remplacés par des châssis en bois blanc avec petits bois reprenant les divisions d'origine, qu'il y aura cependant lieu de prévoir des doubles cadres dans les impostes ;

Considérant que les fenêtres de cave sont rétablies, qu'il est prévu de remplacer le garde-corps du 1<sup>er</sup> étage par une ferronnerie respectant les caractéristiques d'origine, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que la façade sera restaurée et ré-enduite, que la teinte prévue est de ton gris clair, qu'au vu du caractère néoclassique de l'immeuble il y aura lieu de prévoir une teinte claire et d'en préciser le RAL exact ;

**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 :**

- **Ne pas affecter le bâtiment à une fonction d'atelier et se conformer à la prescription 2.5.2. du PRAS ;**
- **Préserver la cheminée de la pièce avant au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (double cadre des impostes) ;**
- **Maintenir les éléments de décors intérieur conformément au reportage photo fourni ;**
- **Prévoir une teinte claire pour l'enduit de la façade et en préciser le RAL.**

**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).**

**Les dérogations à l'article 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 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-250** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec changement de destination de l'atelier du bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels met verandering van de bestemming van het werkplaats in het achterste gebouw en het inrichting van structurele werken  
**Rue Théodore Verhaegen 101**

Demandeur / Aanvrager : SRL Brehat  
 N° dossier : PU2020-250 / 13/AFD/1769452

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

Dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant : commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;
- Bâtiment arrière : atelier du rez-de-chaussée au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec changement de destination de l'atelier du bâtiment arrière et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager 2 logements aux étages du bâtiment avant dont 1 duplex de 1 chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages avant et 1 triplex de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage arrière, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;
- Changer la destination de l'atelier du bâtiment arrière pour y aménager une maison unifamiliale de 4 chambres ;
- Démolir sans reconstruire les annexes du bâtiment avant ;
- Rehausser le bâtiment avant et construire deux lucarnes ;
- Modifier les baies de la façade arrière du bâtiment avant et du bâtiment arrière ;
- Modifier la teinte des châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Aménager des balcons suspendus en façade arrière au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage et une terrasse au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : placement d'un escalier interne au sein de chaque appartement dans le bâtiment avant, construction d'un mur mitoyen porteur entre les 2 appartements au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021 ;



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

Considérant qu'au vu des superficies disponibles dans le bâtiment avant, la division en 2 unités de logement est envisageable sur le principe, que l'aménagement d'une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière est également bienvenue ;

Considérant en effet que la démolition des annexes du bâtiment avant permet de désenclaver l'intérieur de l'îlot densément construit, de rétablir une surface perméable plantée et de retrouver une distance généreuse entre les deux bâtiments (10,24m) permettant de limiter le vis-à-vis entre les logements ;

Considérant que les typologies des logements projetées sont variées et présentent 2 logements de grande taille (2 chambres + 1 bureau et 4 chambres) rencontrant 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, mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant en effet que la division du 2<sup>e</sup> étage en deux logements distincts engendrent des travaux structurels importants et est peu respectueuse de la configuration des pièces d'origine, que l'inclusion de la pièce arrière au sein du duplex inférieur permettrait d'aménager 2 logements de 2 chambres de taille généreuse ;

Considérant également que la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage présente un plafond mouluré intéressant, que les cloisonnements du séjour et le placement de faux-plafonds visible en coupe nuisent à leur préservation ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir que des faux-plafonds ont été placés au 2<sup>e</sup> étage, qu'il y aurait lieu de réaliser un sondage afin de constater si des éléments de décors subsistent ;

Considérant que les sanitaires prévus dans la pièce avant au 2<sup>e</sup> étage portent atteinte aux qualités spatiales de la pièce, qu'il y aurait lieu de revoir leur configuration sous la forme d'une « boîte » dont les cloisons n'iraient pas jusqu'au plafond ;

Considérant que la rehausse du bâtiment avant, bien que conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact non négligeable, que sa hauteur paraît disproportionnée au regard de la composition architecturale de la façade avant et ne s'intègre pas de manière satisfaisante ;

Considérant que la suppression de la lucarne et son remplacement par des fenêtres de toiture de grandes dimensions permettrait de préserver une harmonie visuelle tout en offrant un séjour qualitatif au logement supérieur, qu'il y aurait lieu de revoir son aménagement en reculant légèrement la lucarne arrière afin de s'assurer du respect de l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les baies dans le brisis devraient également être revues afin de proposer une meilleure harmonisation de la rehausse avec le cadre bâti environnant (baies type lucarnes dans le brisis) ;

Considérant que l'escalier menant du 3<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> étage présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme sur une partie du palier intermédiaire, que ce dernier a cependant une profondeur généreuse et une hauteur sous plafond de plus de 2,2m sur la moitié de cette dernière, que la dérogation est, dès lors, acceptable ;

Considérant que les balcons suspendus en façade arrière au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage et la terrasse du 4<sup>e</sup> étage sont conformes à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, disposent d'un recul suffisant par rapport au bâtiment arrière (8,39m pour les balcons) et permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière permet d'augmenter l'apport en lumière dans les pièces de vie et en améliorent dès lors l'habitabilité ;

Considérant que les aménagements proposés pour le bâtiment arrière sont rationnels, qualitatifs, et globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception de la hauteur sous plafond de la salle de bain sous combles, que celle-ci est toutefois nettement supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant que la modification de peinture des châssis bruns foncés au rez-de-chaussée en blanc permet d'harmoniser la teinte des menuiseries de la façade ;

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

- Revoir la répartition des logements du bâtiment avant en prévoyant un logement de 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, et 1 logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage ;



- Supprimer la lucarne côté rue en la remplaçant par des fenêtres de toiture et revoir légèrement l'aménagement du séjour du 4<sup>e</sup> étage afin de s'assurer du respect de l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Revoir les percements du brisis (fenêtres de type lucarnes) ;
- Supprimer les faux-plafonds des pièces avant du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage, supprimer les cloisonnements de la pièce avant au 1<sup>er</sup> étage et prévoir des sanitaires pour la pièce avant du 2<sup>e</sup> étage sous la forme de « boîtes » n'allant pas jusqu'au plafond afin de s'assurer du maintien des éléments de décors ;

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

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-190** : modifier le nombre et la répartition des logements et la façade avant et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en de gevel en het inrichting van structurele werken  
**Rue Vanderschrick 26**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nils de Chevigny  
N° dossier : PU2020-190 / 13/AFD/1761824

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU :

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

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

Art.10 - superficie nette éclairante

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

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

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





Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-250) portant sur la division des étages en plusieurs logements avec travaux structurelles modifications des façades, que ce permis a été notifié d'un refus en date du 26/02/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- passer d'une maison unifamiliale avec commerce à 2 logements + commerce dont 1 duplex de 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et 1 duplex de 2 chambres aux 3<sup>e</sup> étage et 4<sup>e</sup> étage ;
- supprimer la couverture de cour ;
- supprimer des WC suspendus en façade arrière ;
- réaliser des travaux structurels : supprimer des murs porteurs, abaisser le niveau de plancher du 4<sup>e</sup> étage, construire une mezzanine, placer un escalier pour le duplex du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage et un escalier pour la mezzanine du duplex du 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage, démolir et reconstruire une partie de l'escalier, élargir des baies, ... ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que par rapport à la demande précédente, le dossier présente comme unique modification majeure l'aménagement de deux logements duplex en lieu et place des trois logements initialement proposés, tendant à répondre à la condition principale, à savoir n'aménager que deux logements ;

Considérant cependant que ces logements présentent toujours des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les normes minimales d'habitabilité ainsi que des modifications structurelles importantes ;

Considérant en effet, que la cuisine du duplex 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la chambre 2 du duplex 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que les travaux structurels soulèvent des objections et interrogations :

- la suppression de mur porteurs et le cloisonnement des espaces portent atteinte aux qualités spatiales d'origine des locaux et aux éventuels décors intérieurs ;
- l'abaissement du plancher du 4<sup>e</sup> étage masque une partie du jour des baies en façade avant (aspect incongru) et impliquerait une reprise de charge importante ;
- la construction de la mezzanine ne permet pas l'obtention d'un espace habitable ;
- le maintien des éléments structurels existants pose question, le projet s'apparente à une démolition intérieure quasiment complète ;

Considérant en outre le reportage photo intérieur lacunaire (peu de vues, présence de faux-plafonds) ;

Considérant que la hauteur sous plafond sur la mezzanine est insuffisante pour l'aménagement d'une pièce de vie, de même que l'échappée verticale de l'escalier d'accès à celle-ci ;

Considérant qu'en façade avant, les portes d'entrée sont modifiées, que leur dessin s'inspire des portes d'origine, que les garde-corps sont conservés et que la pierre bleue sera décapée, que ces modifications valorisent la façade de l'immeuble ;

Considérant enfin que la suppression de la couverture de cour constitue un retour à la situation légale de l'immeuble et considérant que la suppression des WC suspendus en façade arrière améliore son expression, que ces modifications désenclavent l'intérieur d'îlot ;

**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 :**

- Fournir les informations quant aux travaux structurels effectués dans l'immeuble tout en maintenant au maximum la structure existante (maintien de têtes de mur au niveau des porteurs, maintien des niveaux de plancher existants, ...) ;
- Fournir un reportage photos intérieur complet, principalement au droit des interventions.

**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 (Reportage photos).**

**La dérogation aux articles 3 et 10 titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2019-167** : Transformer 2 bâtiments en modifiant le nombre de logements, les volumes et les façades, et en changeant les destinations (commerce, dépôt, écuries et activité productive artisanale en logement) / Wijzig 2 gebouwen door het aantal woningen, volumes en gevels te veranderen en door de bestemmingen (handelszaak, opslag, stallen en ambachtelijke productieve activiteit te veranderen in woningen)  
**Rue de Mérode 217**

**Demander / Aanvrager** : Monsieur et Madame Amine Belbachir et Madame Nor Er Rifi  
 N° dossier : PU2019-167 / 13/AFD/1715355

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)  
 application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

- Art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

- Art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- Art.6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Pour le bâtiment côté rue de Mérode : caves au sous-sol, magasin / bureau au rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage, absence d'informations précises quant au 2<sup>e</sup> étage et aux combles
- Pour le bâtiment côté rue de Belgrade : dépôt / écuries au sous-sol, boulangerie au rez-de-chaussée, magasin de vente de farine au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à transformer 2 bâtiments en modifiant le nombre de logements, les volumes et les façades, et en changeant les destinations (commerce, dépôt, écuries et activité productive artisanale en logement) et plus précisément :

- Aménager 4 logements dans le bâtiment rue de Mérode dont :



- a. 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage
- b. 1 logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
- c. 1 logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage ;
- d. 1 studio au 4<sup>e</sup> étage ;
- Aménager 3 logements dans le bâtiment rue de Belgrade dont :
  - a. 1 duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1<sup>er</sup> étage ;
  - b. 1 logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
  - c. 1 logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage ;
- Rehausser les deux immeubles ;
- Démolir les annexes existantes afin de reconstituer deux zones de cours et jardins ;
- Construire, côté rue de Mérode, une annexe au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> étage arrière ;
- Construire, côté de Belgrade, une annexe arrière du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage ;
- Reconstruire entièrement la façade côté rue de Belgrade ;
- Modifier les menuiseries extérieures de la façade rue de Mérode ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - a. Pour le bâtiment côté rue de Mérode : placement d'un escalier intérieur pour le duplex, grandes ouvertures réalisées dans les murs porteurs, planchers du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages refaits, dalle de sol refaite ;
  - b. Pour le bâtiment côté rue de Belgrade : placement d'un ascenseur, placement d'un escalier intérieur pour le duplex, grandes ouvertures réalisées dans les murs porteurs, plancher du 3<sup>e</sup> étage entièrement refait ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/08/2020 libellé comme suit :

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/06/2019 (pas d'objection majeure) ;  
Considérant que le changement de destination du commerce, dépôt, écuries et activité productive artisanale pour y aménager des logements est bienvenu sur le principe ;*

*Considérant que la démolition des annexes construites pour la plupart sans autorisation préalable afin de rétablir une zone de cours et jardins, d'aérer un intérieur d'îlot très densément construit et d'en améliorer les qualités végétales, que ces modifications sont bienvenues sur le principe ;*

*Considérant toutefois que les nouvelles annexes côté rue de Mérode dérogent à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (dépassent le profil le plus profond et les ¾ de la parcelle), réenclavent l'îlot et accentuent le vis-à-vis entre les deux bâtiments ;*

*Considérant que la rehausse du bâtiment est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'harmoniser la configuration de la toiture aux typologies présentes dans la rue en retrouvant une toiture à versants alignée sur celle du n°219 rue de Mérode ;*

*Considérant que la configuration des bâtiments entourant l'immeuble rue de Belgrade permet d'y envisager une rehausse importante, que l'extension du volume arrière est cependant préjudiciable à la bonne habitabilité de l'immeuble en ce qu'elle accentue elle aussi le vis-à-vis entre les deux immeubles et nuit à l'intimité des logements qui y sont aménagés ;*

*Considérant que la similitude des usages côté Mérode et côté Belgrade (logement) implique une occupation simultanée de part et d'autre de la cour, et impose une distance plus importante entre les 2 immeubles afin d'assurer la viabilité des logements, tant en termes de vue et de luminosité qu'en termes de tranquillité et d'intimité ;*

*Considérant que le cabanon de l'ascenseur n'est pas intégré dans le volume de la toiture rehaussée et déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant qu'aucun des logements proposés dans les deux immeubles ne dispose d'un local de cave, qu'il n'est pas prévu de local de rangement commun rue de Belgrade ;*

*Considérant que l'aménagement de deux emplacements de voiture au rez-de-chaussée de la rue de Belgrade rend l'accès au local vélos et à la cage d'ascenseur complexe et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que le programme des logements proposés offre une relative mixité de typologies à l'intérieur des immeubles, que les logements proposés sont des logements de grande taille (2 chambres pour la plupart et 1 logement de 3 chambres) rencontrant ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;*

*Considérant l'absence d'information quant à la présence d'éléments d'éventuels de décors dans les différentes pièces de l'immeuble de la rue de Mérode, que les aménagements proposés engendrent des travaux structurels conséquents et qu'il y aurait lieu de fournir un reportage photographique intérieur permettant de visualiser l'impact des travaux proposés sur la configuration et la qualité spatiale du bâtiment ;*

*Considérant que les logements du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> étage de la rue de Belgrade présentent une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de sas entre le WC et le séjour), que l'ajout d'une porte supplémentaire permettrait de s'y conformer ;*

*Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures côté rue de Mérode par du PVC, la modification de leurs divisions et des petits bois appauvrit l'aspect architectural de la façade ;*



*Considérant que la nouvelle façade proposée rue de Belgrade s'inspire du caractère industriel des bâtiments environnants ;*

*Considérant cependant, que s'agissant ici non pas de la reconversion d'un immeuble industriel mais de la démolition/reconstruction d'un immeuble de logements et la création d'une nouvelle façade, ce parti pris est assez incongru et peu justifié ; que le revêtement en enduit rouge tranche avec les façades de la rue pour la plupart dans des tonalités claires ;*

*Considérant l'absence d'information quant à la couleur des châssis et portes de garage projetées ;*

*Considérant au vu de tout ce qui précède que le changement de destination ainsi que la rehausse des deux immeubles pour y aménager des logements est envisageable sur le principe, mais que les modifications de volume et les travaux structurels apportés sont trop importants, que les aménagements et les façades soulèvent des remarques et qu'il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;*

**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 13/01/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à transformer 2 bâtiments en modifiant le nombre de logements, les volumes et les façades, et en changeant les destinations (commerce, dépôt, écuries et activité productive artisanale en logement) et plus précisément :

- Aménager 3 logements dans le bâtiment rue de Mérode dont :
  - a. 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage
  - b. 1 logement de 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage ;
  - c. 1 duplex de 3 chambres au 3<sup>e</sup> étage et combles ;
- Aménager 3 logements dans le bâtiment rue de Belgrade dont :
  - a. 1 duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1<sup>er</sup> étage ;
  - b. 1 logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
  - c. 1 logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage ;
- Rehausser les deux immeubles avec la création d'une lucarne arrière rue de Mérode ;
- Démolir les annexes existantes afin de reconstituer deux zones de cours et jardins ;
- Construire, côté rue de Mérode, une annexe au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> étage arrière ;
- Construire, côté de Belgrade, une annexe arrière du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage ;
- Reconstruire entièrement la façade côté rue de Belgrade ;
- Modifier les menuiseries extérieures de la façade rue de Mérode ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - a. Pour le bâtiment côté rue de Mérode : placement d'un escalier intérieur pour le duplex inférieur, grandes ouvertures réalisées dans les murs porteurs, plancher des combles refait, dalle de sol refaite ;
  - b. Pour le bâtiment côté rue de Belgrade : placement d'un ascenseur, placement d'un escalier intérieur pour le duplex, plancher du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> étage entièrement refaits ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu le nouvel avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/12/2020 (pas d'objection majeure mais remarque importante point 15 concernant la communication entre l'ascenseur rue de Belgrade et le reste du bâtiment) ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de ne plus déroger à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) tant pour le bâtiment situé rue de Mérode, que celui situé rue de Belgrade ;

Considérant que cela engendre une plus grande distance entre les 2 bâtiments (+/-9m70) et donc une plus grande viabilité pour les logements situés de part et d'autre ;

Considérant néanmoins que le projet continue de déroger ponctuellement à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur des annexes côté rue de Mérode et du cabanon d'ascenseur côté rue de Belgrade), mais que cette dérogation est compensée par le désenclavement de la parcelle ;

Considérant que la lucarne prévue en façade arrière pour le bâtiment rue de Mérode est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet un éclairage généreux de la chambre arrière et une vue sur une toiture verte inaccessible ;

Considérant que les logements proposés rue de Mérode sont conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme hormis la chambre/bureau à l'avant pour le duplex supérieur qui présente une dérogation importante à l'article 10 (éclairage), que cette pièce n'est utilisable qu'en bureau accessoire au logement ;



Considérant qu'une modification des baies en façade avant n'est pas envisageable au risque de dénaturer cette façade de qualité et considérant également que l'obturation des impostes prévue accentue la dérogation ;

Considérant que les transformations de la façade au rez-de-chaussée rue de Mérode réalisées suite au permis délivré le 22/06/1964 pour le commerce sont peu propices pour le logement et s'intègrent peu à la façade ;

Considérant également que les châssis des étages ne respectent pas les caractéristiques d'origine qu'il y aurait lieu de les retrouver ;

Vu le reportage photographique intérieur pour l'immeuble de la rue de Mérode fourni en date du 13/01/2021, ne montrant pas de qualités patrimoniales remarquables ;

Considérant que les logements pour le bâtiment rue de Mérode disposent de locaux de rangement internes aux logements ou en cave, de même qu'un local vélos/poussettes, un local poubelles et un local de rangement du matériel ;

Considérant que les logements proposés rue de Belgrade sont conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme hormis une des chambres à chaque étage qui présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle façade (démolition / reconstruction) que cette dérogation peut dès lors être supprimée à tous les étages en modifiant les baies ;

Considérant que la nouvelle façade projetée rue de Belgrade se rapproche plus d'un immeuble de logements et présente un ton sobre (gris moyen) pour le revêtement et une couleur classique pour les châssis (blanche) ;

Considérant que les deux emplacements de voiture prévus dans l'ancien projet sont supprimés au bénéfice de locaux de rangements privés, d'emplacements de vélos plus accessibles et d'un accès aux logements plus généreux et plus ouvert ;

Considérant que le projet déroge à l'Art 6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking), que cette dérogation est acceptable compte tenu de la bonne desserte en transport en commun et des difficultés techniques liées à la création d'un parking ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne déroge pas à l'article 9 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dans le sens où il ne s'agit pas d'un rez-de-chaussée aveugle puisqu'il s'agit d'une grille permettant la vue sur le hall d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que les évacuations des chaudières sont conformes 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 une toiture verte extensive sur l'extension arrière rue de Mérode ne demandant pas d'entretien ;**
- **Retrouver les caractéristiques d'origine pour les impostes vitrées en façade rue de Mérode ;**
- **Retrouver les caractéristiques d'origine des châssis aux étages et de la porte de la façade rue de Mérode ;**
- **Supprimer les planchettes surplombant la vitrine et la porte rue de Mérode ;**
- **Intégrer le WC dans la salle de bains au 1<sup>er</sup> étage (suppression de la cloison) ;**
- **Fournir un détail de la façade au rez-de-chaussée rue de Belgrade ;**
- **Ne pas aménager de chambre au 2<sup>e</sup> étage rue de Mérode et y prévoir un bureau ;**
- **Modifier les baies de la façade rue de Belgrade afin de ne plus déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**

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

**Les dérogations à l'article 6 du titre I pour l'extension arrière rue de Mérode, à l'article 10 du titre II et l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau du duplex supérieur rue de Mérode sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



### Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2018-126** : changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie / het wijzigen van de bestemming van de handel van numer 11 (boekhandel) in een productieve ambachtelijke activiteit (werkplaats voor de productie van bakkerijproducten met een verkoopbalie), het plaatsen van een schoorsteenkanaal voor niet-huishoudelijk gebruik en een trap aan de binnenkant van het eiland, het wijzigen van de bestemming van de handel van nr. 7-9 van kleine catering naar restaurant, het uitbreiden en hun verbinding van de winkels in de kelder met elkaar, de uitvoering van bouwwerkzaamheden, het creëren van een terras en het aanpassen van de indeling van de woning boven de bakkerij,  
**Chaussée de Waterloo 11**

**Demandeur / Aanvrager** : LENIMO - S.P.R.L.  
 N° dossier : PU2018-126 / 13/AFD/681947

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- 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. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.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)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme titre I :**

Art.4 - profondeur de la construction

#### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

Art.13 - raccordements

Art.10 - superficie nette éclairante

Art.4 - hauteur sous plafond - locaux habitables

**REPORT D'AVIS en attente des documents actualisés en fonction de la nouvelle situation de l'immeuble concerné.**