



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 23 février 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 23 februari 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Guffens du Pt 1 au Pt 11- M. Pauwels du Pt 12 au Pt 15

Patrimoine / Erfgoed : Mme Kreutz. (Excusée)

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

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2020-16 : changer l'affectation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif a usage d'hébergement de nuit, modifier les baies en façade arrière et créer un escalier de secours / wijzigen van de bestemming van een opslagatelier in publieke overnachtingsvoorziening, wijzigen van de raamopeningen in de achtergevel en het voorzien van een nieuwe noodtrap : Rue de Danemark 74</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : ASBL SOLIDARITE GRANDS FROIDS - A.S.B.L.</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2017-332 : modifier la lucarne, aménager des terrasses, modifier les façades, réaliser des travaux de renovation, modifier les aménagements, placer un écran brise-veu et une fenêtre de toiture / wijzigen van dakkapel, aanleggen van terrassen, wijzigen van gevels, verbouwingswerken, wijzigen van indelingen, plaatsen van een zichtscherf en dakvlakraam : Rue Capouillet 47</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : KURICA - S.A. (VERDOOLAEGE)</p>
Point 4. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-207 : modifier la façade avant et les aménagements intérieurs du logement au 1er étage, effectuer des travaux structurels, construire un balcon à l'avant / het wijzigen van de voorgevel en van de binnen inrichtingen van de woning op de 1e verdieping, het uitvoeren van structurele werken, het bouwen van een voorbalkon : Chaussée de Waterloo 72</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur José ORTIGOSA CRESPO</p>
Point 5. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-241 : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade et aménager une terrasse au 2e étage / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van de voorgevel en het inrichten van een terras op de 2de verdieping : Rue de Mérode 15</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CIA - S.A. (CHARIOT)</p> <p>23/06/2020</p>
Point 6. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-232 : Modifier la répartition et le nombre de logements, poser des fenêtres de toiture et modifier la façade arrière / Het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, het plaatsen van dakramen en het wijzigen van de achtergevel : Parvis Saint-Gilles 26</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Marco Vranyczany de Dobrinovic</p>
Point 7. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-33 : démolition / reconstruction d'une remise pour construire une maison unifamiliale avec garage / het slopen van een opslagplaats om een eengezinswoning met garage te herbouwen : Rue Garibaldi 40</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : IMMEUBLES DE BELGIQUE - S.R.L.</p>
Point 8. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-87 : agrandir le logement du rez-de-chaussée arrière en le reliant au bâtiment avant avec travaux structurels, changement de destination du bureau, modification du volume et du relief du sol / de verbinding van het achtergebouw met het voorgebouw om het woning van het gelijkvloers te vergroten met structurele werken, verandering van de bestemming van het kantoor, wijziging van het volume en van het bodemreliëf : Rue de Suède 52</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Anna CAPZKI</p>



	22/09/2020
Point 9. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-243 : créer une lucarne, aménager des terrasses, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het creëren van dakkapel, terrass, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue de Savoie 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur JOHN MCSWEENEY</p>
Point 10. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-189 : créer une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 1er étage / een terras te scheppen op het dak van de achterste aanbouw op de 1e verdieping : Rue Tasson-Snel 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Ina Lichtenberg</p>
Point 11. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-105 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, modification de la façade, du volume et travaux structurels / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel tot bureau, het wijzigen van de gevel, het volume en structurele werkzaamheden : Rue Dethy 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Elias Angri</p>
Point 12. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-244 : Changer la destination du bâtiment arrière de bureau / entrepôt en logement unifamilial. / Wijziging van de bestemming van het achterste gebouw van kantoor/opslagplaats naar een eengezinswoning. : Avenue du Roi 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Hélène DUBOIS</p>
Point 13. 12:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-107 : changer la destination du 1er étage de logement en équipement d'intérêt collectif pour agrandir la crèche du rez-de-chaussée, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au 2e étage et aménager les combles avec mezzanine pour le logement supérieur / het wijziging van de bestemming van de eerste verdieping tot apparatuur van collectief belang om de kinderopvang van het gelijkvloers te vergroten, het wijziging van het volume en van de voorgevel, het inrichting van een terras op de tweede verdieping en de indeling van de zolder voor het woning van de bovenste verdiepingen : Rue de la Victoire 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : zigomar tintamar ASBL - A.S.B.L.</p>
Point 14. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-188 : modifier le nombre et la répartition des logements des bâtiments avant et arrière avec changement de destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, modification des façades et des volumes / het wijzigien van het aantal en de verdeling van de woningen in het voor en het achtergebouw met verandering van de bestemming van het achtergebouw van opslagplaats tot woning, het wijzigen van de gevels en de volumens : Place Louis Morichar 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Catherine Stercq</p> <p>09/02/2021</p>
Point 15. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-317 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het wijzigen van de gevel : Rue de la Victoire 146</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière</p> <p>09/06/2020</p>





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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-332** : modifier la lucarne, aménager des terrasses, modifier les façades, réaliser des travaux de rénovation, modifier les aménagements, placer un écran brise-vue et une fenêtre de toiture / wijzigen van dakkapel, aanleggen van terrassen, wijzigen van gevels, verbouwingswerken, wijzigen van indelingen, plaatsen van een zichtschermb en dakvlakraam
Rue Capouillet 47

Demander / Aanvrager : KURICA - S.A. (VERDOOLAEGE)
N° dossier : PU2017-332 / 13/AFD/660433

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebied
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend gemengd karakter
 langs een structureerende ruimte
 BBP / :
 GemSV : /"
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:
 afwijking op art.36 §1 2° van titel VI van de GSV (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord dat parallel geplaatst is met de gevel of geveltop in het beperkt gebied)
 afwijking op art.37§2 van titel VI van de GSV (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord loodrecht geplaatst op de gevel in een beperkt gebied)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I :

Art.4 (diepte van de bouwwerken)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel VI :

Art.36 §1 2° (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord dat parallel geplaatst is met de gevel of geveltop in het beperkt gebied)

Art.37§2 (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord loodrecht geplaatst op de gevel in een beperkt gebied)

Gemeentelijk Bouwreglement :

Art. 46A (Uithangborden en reclame)

Art. 47 (Zonnenscherm)

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

Overwegende dat het goed per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) ;



Overwegende dat de aanvraag wijzigen van dakkapel, aanleggen van terrassen, wijzigen van gevels, verbouwingswerken, wijzigen van indelingen, plaatsen van een zichtscherms en dakvlakraam betreft:

- Het wijzigen van een dakkapel: wijziging van de dakkapel glas deuren voor buiten toegang;
- Het aanleggen van terrassen voor de woningen: 1 terras voor appartement 1.1 (1^{ste} verdieping), 1 terras voor appartement 1.2 met plaatsen van een zichtscherms (1^{ste} verdieping), 1 terras voor appartement 2.2 met plaatsen van een zichtscherms (2^{de} verdieping), 1 terras voor appartement 2.1 (3^{de} verdieping)
- Het wijzigen van de gevels: Capouillet 49 (verandering van de ingang deur, keldergaten, afvoerpijpen, materiaal van dak, kleur schrijnwerk van wit naar zwart) – Capouillet 47 (gevelbekleding, raamindeling hoogste niveau, begane grond, borstweringen, kleur schrijnwerk van wit naar zwart) – Berckmans 50-52 (plaatsen van uithangbord loodrecht/gevel, uithangbord gelijklopend/gevel, materiaal en kleur gevel van begane grond, plaatsen van een zonnenscherm, wijziging van het schrijnwerk begane grond, kleur schrijnwerk van bovenste verdiepingen van licht kleur naar zwart)
- Verbouwingswerken: wijziging van de binnen ruimtelijke inrichtingen in de beenhouwerij en de appartementen met structurele werkzaamheden

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 29/01/2021 tot 12/02/2021, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 04/11/2020 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de aanvraag is gericht op het conform maken van de wijzigingen die werden uitgevoerd tijdens de werkzaamheden van de laatste afgeleverde stedenbouwkundige vergunning (2009-112) en die werden opgemerkt tijdens de conformiteitsbezoeken (24/11/2016 en 17/01/2017) ;

Overwegende dat een wijziging van de dakkapel op de 3^{de} verdieping van de n°49 te Capouilletstraat de verbinding toelaat tussen de woning en het buiten terras, dat de wijziging de ruimtelijke kwaliteiten van de woning verbetert;

Overwegende dat het terras van de 3^{de} verdieping op de het dak de woonkwaliteit van de woning met twee slaapkamers verbetert maar te dicht is gelegen ten opzichte van de buur n° 50 te Capouilletstraat en dus een afstand van minimum 1,90m moet worden behouden;

Overwegende dat het terras van het appartement 2.2 te dicht is gelegen in verhouding van de buur n°54 te Berckmansstraat, dat het aanleggen van het terras mogelijk is met als voorwaarde een afstand van 1,90m met de scheidingsmuur behouden en een uitlijning met het volume van de berging van dezelfde woning;

Overwegende dat het terras van de 1^{ste} verdieping van het appartement 1.2 niet conform is omdat het zichtscherms het terras niet leefbaar maakt, de muur in contact met de koer van de buur n°54 te Berckmansstraat verhoogt en de dichtheid van de bebouwing accentueert;

Overwegende dat het aanleggen van het terras van de 1^{ste} verdieping van de woning 1.1 mogelijk is maar een afstand van 1,90m moet worden behouden ten opzichte van de scheidingsmuur met de buur gelegen te Berckmansstraat n°56;

Overwegende dat de wijzigingen van de gevel te Capouilletstraat n°49 de harmonie en het oorspronkelijke karakter van de gevel behouden en dat de vervanging van de deur het bouw karakter ook behoudt;

Overwegende dat de wijzigingen aan de gevel van n°47 Capouilletstraat geen opmerkingen stellen want de harmonie van gevel wordt behouden en dat de wijzigingen van de kleur der schrijnwerken van wit naar zwart de hedendaagse architecturaal karakter van het gebouw benadrukken;

Overwegende dat de wijzigingen van de gevel van het gebouw n°50-52 te Berckmansstraat aanvaardbaar zijn want de esthetisch continuïteit met de rest van het ontwerp wordt behouden en de kleur van de gevel op de begane grond in grijs de sokkel van het gebouw en zijn handelsactiviteit benadrukt, zijn ligging als hoekgebouw versterkt en grijs als kleur een klassiek karakter behoudt;

Overwegende dat het loodrecht uithangbord op het niveau van de eerste verdieping van de gevel afwijkt van het artikel 37 §2 4° en 7° titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (loodrechte uithangborden op de gevel) omdat de oppervlakte en de lengte te groot is waardoor de fysionomie van het gebouw wordt verstoord en door dezelfde redenen afwijkt van het artikel 46a van het Gemeentelijk Bouwreglement;

Overwegende dat het gelijklopend uithangbord afwijkt van het artikel 36 §1 2° van titel VI van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Verordening (uithangbord gelijklopend met een gevel) en van het artikel 46a van het Gemeentelijk Bouwreglement door zijn grote uitsteek en zijn maat ten opzichte van de gevel waardoor de harmonie en esthetische kenmerken worden verstoord;



Overwegende dat de zonnetenten afwijken van het artikel 47 van het Gemeentelijk Bouwreglement door een tekort aan hoogte als ze ontplooid zijn in verhouding met het niveau van de stoep;

Overwegende dat de afvoerpijpen afwijken van het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement want hun lengte te klein is ten opzichte van hun ligging op het dak;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- Het verwijderen van het dakterras op de 3^{de} verdieping;
- Het behouden van een afstand van 1,90m met de buur te Berckmanstraat n°54 en het uitlijnen aan het volume van de berging voor het terras van het appartement 2.2;
- Het verwijderen van het terras gelegen op de 1^{ste} verdieping van het appartement 1.2;
- Het behouden van een afstand van 1,90m ten opzichte van de scheidingsmuur van de buur n°56 te Berckmansstraat voor het terras op de 1^{ste} verdieping van het appartement 1.1;
- Het verwijderen van het uithangbord dat loodrecht staat tegen de gevel n°52 Berckmansstraat;
- Het verwijderen van een deel van het gelijklopend uithangbord langs de n°52 Berckmansstraat om slechts 2/3 van de gevel te bezetten;
- Het verhogen van de ontplooide zonnetenten om een hoogte van 2,50m ten opzichte van de stoep te respecteren;
- Het respecteren van het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement in verband met de afvoerpijpen op de daken;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen).

De afwijking aan het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-207** : modifier la façade avant et les aménagements intérieurs du logement au 1er étage, effectuer des travaux structurels, construire un balcon à l'avant / het wijzigen van de voorgevel en van de binnen inrichtingen van de woning op de 1e verdieping, het uitvoeren van structurele werken, het bouwen van een voorbalkon

Chaussée de Waterloo 72

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José ORTIGOSA CRESPO

N° dossier : PU2020-207 / 13/AFD/1764484

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :



Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 49 (Balcons et consoles)

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

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : un bâtiment avant constitué d'un commerce au rez-de-chaussée, un logement 1 chambre au 1^{er} étage, un duplex 4 chambres aux 3^e/4^e étages et un bâtiment arrière comprenant deux logements duplex au rez-de-chaussée/1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant et les aménagements intérieurs du logement au 1^{er} étage, effectuer des travaux structurels, construire un balcon à l'avant et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs du logement 1 chambre au 1^{er} étage pour le transformer en logement 2 chambres :
 - o Transformer la salle de bain et la cuisine à l'arrière en deux chambres + dressing pour la petite chambre ;
 - o Transformer la zone « repas » en corridor ;
 - o Aménager une salle de douche et une cuisine ouverte au centre du logement (alignés à la cage d'escalier) ;
 - o Transformer le séjour et la chambre à l'avant en grand séjour et salle-à-manger ouverts sur la cuisine ;
- Effectuer des travaux structurels :
 - o Ouverture d'une baie dans le mur porteur à l'arrière pour assurer l'accès au dressing de la petite chambre ;
 - o Pose d'un nouveau linteau et ajout d'un faux-plancher technique ;
- Construire un balcon en façade avant et démolir l'allège de la fenêtre donnant sur celui-ci ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/02/2021 (avis favorable sous conditions) ;

Considérant que sur le principe, la transformation d'un appartement 1 chambre en appartement 2 chambres permet de proposer une diversité de typologies au sein de l'immeuble et de répondre à la volonté communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les superficies éclairantes des baies de la façade avant dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de séjour ;

Considérant cependant le bien fondé d'organiser l'aménagement tel que ces pièces de jour soient en façade à rue et les pièces de nuit en façade arrière et que d'autre part, la dérogation est induite par la division de droit des baies de cette façade ;

Considérant néanmoins le manque de qualité des aménagements des pièces de nuit tels que : une chaudière dans la petite chambre, un faux-plancher technique dans le sas d'accès des deux pièces nécessitant des travaux structurels (pose d'un nouveau linteau), un dressing peu praticable dédié à la petite chambre et sa paroi séparatrice nécessitant la pose d'un nouveau châssis en façade arrière présentant un trumeau plus épais désaxé ;

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

Considérant de plus que l'évacuation de l'étage supérieur s'effectue de la même manière, que ces évacuations se situent dans un intérieur d'îlot très dense avec des logements à proximité dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le déplacement de la chaudière dans la cuisine permettrait un meilleur aménagement des pièces de nuit et un système d'évacuation conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses vu la présence des



gaines de cheminée existantes à côté de la cuisine et ce, sans porter atteinte à l'aménagement des pièces de jour à l'avant ;

Considérant d'autre part, que le balcon proposé sur la façade avant de l'immeuble déroge à l'article 49 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il dépasse la profondeur autorisée de 90 cm dans une rue de plus de 12 mètres de large et qu'il nuit également à l'harmonie de la façade en ce qu'il débord, de part et d'autre de la baie centrale, sur les deux baies latérales ;

Considérant enfin, que la nouvelle porte fenêtre du projet donnant sur le balcon ne présente pas d'allège pleine alignée à celles des autres baies de l'étage et nuit dès lors également, à l'harmonie de la façade ;

Considérant que les coupes et façades ne permettent pas de visualiser correctement la position du balcon sur la façade ;

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

- Revoir l'aménagement des pièces de nuit à l'arrière (réduire le hall de nuit au minimum et supprimer le dressing afin de ne pas devoir modifier le châssis de la grande chambre) ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Diminuer la profondeur jusqu'à maximum 90 cm et diminuer la largeur du balcon afin qu'il reste entre les deux baies latérales de la façade avant sans les dépasser ;
- Proposer une porte-fenêtre d'accès sur le balcon présentant une allège pleine en bois de même ton et alignée aux allèges des baies latérales ;
- Vérifier et corriger les coupes et façades (position du balcon par rapport à l'enseigne, hauteur du garde-corps)

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).

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-241** : modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade et aménager une terrasse au 2e étage / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, het wijzigen van de voorgevel en het inrichten van een terras op de 2de verdieping

Rue de Mérode 15

Demandeur / Aanvrager : CIA - S.A. (CHARIOT)

N° dossier : PU2018-241 / 13/AFD/702261

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS :/.

RCU :

Zone de protection : /

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



application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la version initiale du projet visait à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade et le volume et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en 3 logements : 1 appartement de 2 chambres au 1er étage, un duplex de 2 chambres constitué du 2e étage et des 2 entresols inférieur et supérieur, 1 duplex d'une chambre aux 3e étage et combles ;
- Créer une terrasse arrière au 2e étage avec palissade en bois de 1,90 m de haut,
- Construire une lucarne en façade arrière au 3e étage ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/07/2019, et libellé comme suit :

(...)

Considérant que la demande exclut la façade et le rez-de-chaussée, qu'il apparaît que ces derniers ont fait l'objet de modifications sans autorisation, que ces éléments devront être régularisés par ailleurs ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/01/2019 et ses observations relatives à l'évacuation de secours pour la fenêtre de toit et l'accès et la ventilation du local des compteurs ;

Considérant que les logements des 1er et 2e étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du RRU mis à part une dérogation d'éclairage pour le séjour au 2e étage, en façade avant ;

Considérant l'absence d'informations sur les décors intérieurs ;

Considérant que les cloisonnements portent atteinte aux qualités spatiales et éventuellement patrimoniales de l'immeuble, qu'il y a lieu de préserver ces qualités et de limiter le volume de logements et de cloisonnements ;

Considérant que l'aménagement du duplex sous combles génère une dérogation ponctuelle dans la chambre ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) et génère une rehausse mitoyenne sur toute sa profondeur, susceptible de générer une perte d'ensoleillement chez le voisin vu l'orientation ;

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/09/2020, que la demande modifiée visait à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade, modifier le volume et aménager une terrasse au 2^e étage et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en 3 logements : 1 appartement de 2 chambres au 1er étage, un duplex de 2 chambres constitué du 2^e étage et des 2 entresols inférieur et supérieur, 1 duplex d'une chambre aux 3^e étage et combles ;
- Créer un terrasse arrière au 2^e étage avec palissade en bois de 1,90 m de haut ;
- Construire une lucarne en façade arrière au 3^e étage ;

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

(...)



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2020 au 09/03/2020, une réclamation a été introduite portant sur la terrasse au 2^e étage et la crainte des nuisances sonores qui découlent de son occupation ; qu'une autre réclamation a été introduite hors délai, portant sur le même objet ;

Considérant qu'excepté une légère réduction de la profondeur de la terrasse, le projet n'est pas modifié dans la nouvelle version ;

Considérant qu'un reportage photographique intérieur est joint à l'appui de la demande, que celui-ci tend à démontrer l'absence de décors intérieurs patrimonialement intéressants, que toutefois cette situation résulterait du placement de faux plafonds, que des décors pourraient subsister ;

Considérant toutefois que les objections émises dans l'avis de la commission de concertation du 09/07/2019 restent pleinement d'application :

- Les cloisonnements portent atteinte aux qualités spatiales des locaux ;
- Le projet engendre des dérogations au Règlement régional d'urbanisme : titre I article 4 pour la profondeur de la terrasse et du pare-vues, titre II, article 10 pour l'éclairage du séjour au 2^e étage, titre II, article 4 pour la hauteur sous plafond de la chambre au 3^e étage ;
- Le rez-de-chaussée est toujours exclu de la demande, façade y compris ;

Considérant le caractère patrimonial de cette façade aux étages, que la devanture commerciale a subi des transformations très peu qualitatives et constituant un appauvrissement et une banalisation de celle-ci ;

Considérant de plus que le pare-vues en bois ne constitue pas un dispositif urbanistique pérenne et ne permet en outre pas de limiter les nuisances sonores ;

Considérant que les aménagements présentent dès lors toujours une trop grande densité qui se traduit par les importantes subdivisions des espaces centraux, que la réduction du nombre d'unité permettrait de supprimer ;

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 deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/09/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade et aménager une terrasse au 2^e étage et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements : 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage et aux entresols arrière ainsi qu'un duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage avec grenier sous toiture ;
- Créer un terrasse arrière au 2^e étage ;
- Modifier la façade avant (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur l'opposition à la terrasse au 2^e étage ;

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

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements au sein de l'immeuble a été réduit de 2 à 3 unités, que la densité proposée est plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les cloisonnements des pièces centrales aux 1^{er} et 2^e étages ont été supprimés, que les aménagements proposés sont respectueux des espaces d'origine et proposent des espaces de vie qualitatif ;

Considérant toutefois l'absence d'information quant au maintien ou non des faux-plafond existants et à la présence de décors patrimoniaux, qu'il y aura lieu, le cas échéant, de s'assurer de leur préservation ;

Considérant que l'emprise de la terrasse au 2^e étage a été réduite afin de prévoir un retrait de 1,90m permettant de respecter le code civil en matière de vues directes sur les propriétés voisines sans devoir placer de brise-vue ;

Considérant que la diminution de l'emprise de cette terrasse en limite également les nuisances potentielles ;

Considérant également que la lucarne en versant arrière au 3^e étage est supprimée, que les chambres aménagées au 3^e étage sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bureau et le séjour du duplex présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que le bureau constitue une pièce de vie accessoire au logement et que la déficience en éclairage du séjour découle de la configuration des pièces et baies d'origine, que la dérogation est, dès lors, acceptable ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans respect des caractéristiques d'origine, que la légende fournie indique que ces derniers seront maintenus mais que leur



représentation ne correspond pas à la réalité (absence de double cadre, proportion des impostes plus importante sur les photos remises) ;

Considérant que la porte d'entrée des logements a été remplacée par une porte en aluminium anthracite, que la devanture commerciale semble n'être constituée que d'un volet dans le reportage photo fourni, qu'aucune légende ne précise les matériaux d'un éventuel châssis ;

Considérant accessoirement l'absence d'informations sur le panneau d'enseigne et la représentation simplifiée du garde-corps du 2^e étage ;

Considérant le caractère patrimonial de la façade, que les transformations subies sont très peu qualitatives et constituent un appauvrissement et une banalisation de celle-ci ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir les ferronneries existantes au balcon du 2^e étage et de prévoir des châssis en bois aux étages respectant strictement les caractéristiques d'origine (couleur, proportions, double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres) et de proposer une porte d'entrée et une devanture commerciale en bois plus qualitatives ;

Considérant que le remplacement du revêtement du rez-de-chaussée en plaquettes de pierre par de la pierre bleue est bienvenu mais qu'il y a lieu de le limiter en hauteur sous les consoles du balcon et de prévoir le reste en enduit, dans la continuité des étages supérieurs ;

Considérant par ailleurs que la vitrine actuelle présente un caractère tassé et qu'il y a lieu de revoir la proportion des baies du rez-de-chaussée en harmonie avec les proportions du reste de la façade ;

Considérant accessoirement que le conduit d'évacuation des chaudières ne remonte pas à au moins 1m au-delà du versant de la toiture, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- Supprimer les faux plafonds aux 1^{er} et 2^e étages et s'assurer, le cas échéant, de la préservation des plafonds moulurés qui seraient encore présents ;
- Maintenir les ferronneries existantes au balcon du 2^e étage et prévoir des châssis en bois aux étages respectant strictement les caractéristiques d'origine (couleur, proportions, double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres) ;
- Proposer une porte d'entrée et une devanture commerciale en bois présentant une intégration plus harmonieuse ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- 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).

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-232** : Modifier la répartition et le nombre de logements, poser des fenêtres de toiture et modifier la façade arrière / Het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, het plaatsen van dakramen en het wijzigen van de achtergevel

Parvis Saint-Gilles 26

Demandeur / Aanvrager : Marco Vranyczany de Dobrinovic
N° dossier : PU2020-232 / 13/AFD/1767672

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 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 :

- PARVIS SAINT-GILLES 11 à 15 Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren
- PARVIS SAINT-GILLES Eglise Saint-Gilles
- PARVIS SAINT-GILLES 18 Ancien cinéma Aegidium

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

- art. 126§11: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.3 (superficie minimale)
- Art.8 (WC)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

REPORT D'AVIS en attente d'un reportage photos sur les aménagements intérieurs permettant d'apprécier leur qualité spatiale et d'éclairément

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-33** : démolition / reconstruction d'une remise pour construire une maison unifamiliale avec garage / het slopen van een opslagplaats om een eengezinswoning met garage te herbouwen
Rue Garibaldi 40

Demandeur / Aanvrager : IMMEUBLES DE BELGIQUE - S.R.L.

N° dossier : PU2020-33 / 13/AFD/1741190

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 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: 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.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)
 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)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

Art. 7 (Gabarit des constructions)

Art. 10 (Relief des façades)

Art.11 (Couverture des constructions)

Art.12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art.15 (Généralités)

Art.16 (Portes)

Art.18 (Portes de garage)

Art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : remise et boulangerie ;

Considérant que la demande vise à démolir / reconstruire une remise pour construire une maison unifamiliale avec garage ;

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

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la démolition de l'immeuble existant est motivée par le fait que sa destination actuelle est dépassée, que ses matériaux sont en mauvais état, qu'il s'agit d'un immeuble très ancien datant de 1901 et que ces arguments justifient peu sa disparition;

Considérant que le changement de destination vers du logement est conforme aux prescriptions de la zone et est envisageable sur le principe, mais que la très faible distance (4,07m) séparant l'immeuble en question du bâtiment arrière rend le vis-à-vis entre les logements problématiques, que ce vis-à-vis peut également s'avérer problématique en termes de sécurité incendie (propagation/évacuation) ;

Considérant de plus que le vis-à-vis est accentué par la construction d'annexes au 1^{er} étage et l'aménagement d'une terrasse, qu'aucun dispositif n'est prévu afin de limiter les vues et nuisances sonores potentielles sur les logements voisins ;

Considérant de plus que la terrasse présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite une rehausse importante du mur mitoyen vers le n°38 afin de se conformer a minima au code civil ;

Considérant que cela génère une densité de construction excessive, dépassant largement les ¾ de la parcelle ;

Considérant le gabarit proposé dépasse le profil mitoyen le plus haut sur une partie de son emprise et nécessite également des rehausses mitoyennes importantes comme en témoignent les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci contribuent à enclaver d'avantage l'intérieur d'îlot déjà densément bâti ;



Considérant également que l'augmentation de la volumétrie existante diminue encore un peu plus l'éclairage de la zone de cour du rez-de-chaussée déjà située contre l'annexe de hauteur importante du profil du n°42 et nuit à son confort ;

Considérant qu'aucune toiture végétalisée n'est prévue afin de palier à la minéralisation excessive de l'intérieur de l'ilot et d'en améliorer les qualités végétales ;

Considérant que, bien qu'une expression contemporaine soit envisageable, la façade avant proposée propose peu d'intégration avec les compositions des façades de la rue comme en témoignent les dérogations aux articles 10, 11, 12, 15, 16, 18 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également qu'un garage est aménagé au rez-de-chaussée, que l'entrée dans le logement doit se faire via ce dernier et que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la situation légale de ce bien lié au commerce de la chaussée d'Alsemberg améliorerait la viabilité de ce commerce tout en limitant la densité des aménagements et des vis-à-vis de fonctions concomitantes ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la hauteur des profils mitoyens permette une augmentation de la volumétrie existante, le projet proposé présente une volumétrie trop importante, une expression architecturale pas suffisamment intégrée dans le bâti environnant, une densité de construction excessive et un vis-à-vis problématique avec le bâtiment de derrière ne permettant pas de préserver l'intimité des logements, tant existants que projeté ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2020-16** : changer l'affectation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif à usage d'hébergement de nuit, modifier les baies en façade arrière et créer un escalier de secours / wijzigen van de bestemming van een opslagatelier in publieke overnachtingsvoorziening, wijzigen van de raamopeningen in de achtergevel en het voorzien van een nieuwe noodtrap

Rue de Danemark 74

Demander / Aanvrager : ASBL SOLIDARITE GRANDS FROIDS - A.S.B.L.

N° dossier : FD2020-16 / 13/PFD/1741708

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/01/2021 au 09/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte
PPAS : /
RCU :
Zone de protection : /

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 (profondeur des constructions)

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Attendu que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif à usage d'hébergement de nuit, modifier les baies en façade arrière et créer un escalier de secours ;

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Prescription générale 0.7.2 : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7).
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Application de l'article 126 §11, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 175/20 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 27/01/2021 estimant le projet non conforme au Titre IV du RRU en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et comportant les remarques suivantes : « L'entrée doit se faire de plain-pied et par une porte présentant un libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm. Toutes les portes à double battant doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85 cm. La toilette PMR doit avoir une aire de transfert face à la porte d'au moins 110 cm par rapport à l'axe de la cuvette. La porte de la toilette doit présenter un libre passage de 85 cm. Le monte-charge présent dans le bâtiment doit avoir le statut d'ascenseur et donc être autorisé pour l'usage par le public. » ;

Situation existante :



Attendu que la demande porte sur un terrain composé de 2 parcelles cadastrée 309S2 et 309P2 situées respectivement rue de Danemark 74 et rue Coenraets 69-79 ;

Que ces 2 parcelles sont la propriété du Fond du Logement ;

Que le bien situé rue Coenraets 69 est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Ancienne fabrique « Produits du Rotin », 1866) ;

Attendu que la demande porte principalement sur la parcelle située rue de Danemark 74 ;

Attendu que cette parcelle présente une superficie de 626m² et que l'emprise des constructions est de 566m² ;

Qu'elle est actuellement occupée par des bâtiments à usage d'entrepôt dont un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée relié à un bâtiment arrière implanté au centre de l'îlot et composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ;

Attendu que la surface de plancher de tous les niveaux hors sol est de 1202m² ;

Motivation

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un entrepôt en équipement d'intérêt collectif à usage d'hébergement de nuit, modifier les baies en façade arrière et créer un escalier de secours ;

Attendu que l'entièreté de la surface du bâtiment actuel est concerné par ce changement d'affectation ;

Que l'équipement proposé présente donc une surface de 1202m², que le bâtiment est destiné uniquement au stockage de vêtements et d'accessoires de première nécessité et à l'hébergement de nuit ;

Que le rez-de-chaussée est occupé par des espaces de stockage de biens à distribuer aux personnes démunies ;

Qu'un petit espace dédié aux soins médicaux est également prévu ;

Considérant qu'un dortoir est prévu au 1^{er} étage arrière et un réfectoire avec cuisine, des bureaux de l'ASBL Solidarité Grands Froids et une salle polyvalente sont prévus au 2^e étage

Que concernant l'utilisation de ces étages, conformément à la description faite par le demandeur, « *le projet consiste en la création d'un lieu où une femme en situation de détresse peut accéder de façon immédiate, inconditionnelle et gratuite à un « portail d'accueil varié » en journée et en nuit, permettant un temps de recouvrance et une première accroche vers un suivi social sur le long terme. Le projet privilégie un accueil complet, efficace dans une structure de capacité raisonnable (27 lits) »* ;

Considérant que le site sera occupé par une dizaine de bénévoles ;

Considérant que la construction d'un escalier de secours extérieur est prévu en façade arrière du bâtiment arrière ;

Qu'il est implanté sur la parcelle située rue Coenraets 69-79 ;

Que cet escalier déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il est implanté au-delà de la profondeur des immeubles voisins de références ;

Que cet escalier est implanté en intérieur d'îlot ;

Qu'il est rendu nécessaire enfin de permettre une évacuation des étages en cas d'incendie ;

Que cet escalier n'est visible que depuis les immeubles situés rue Coenraets 69-79 qui sont la propriété de Fond du Logement tout comme le bâtiment faisant l'objet du changement d'affectation proposé ;

Que ces immeubles sont composés de logements ;

Que l'escalier est posé sur la dalle du sous-sol de ces immeubles voisins ; qu'il n'affecte donc pas une zone plantée ;

Que l'escalier au rez-de-chaussée est entouré d'un grillage afin de sécuriser son accès ;

Que cet escalier ainsi que le grillage sont implantés à une distance suffisante de la façade arrière des logements et ne portent pas préjudice à ceux-ci ;

Que pour les raisons qui précèdent, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est autorisée ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment arrière fait également l'objet de transformation ;

Que les blocs de verres qui combrent les baies sont remplacés par des châssis en PVC blancs ;

Que la première travée de baies situées à gauche en façade arrière seront munies d'un vitrage translucide afin d'éviter des vues intrusives depuis et vers le dortoir et le réfectoire ;



Que les autres baies munies d'un vitrage clair sont à une distance suffisante et ne génèrent pas de problèmes de vis-à-vis significatifs ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur le patrimoine de l'immeuble situé au n°69 et repris à l'inventaire dès lors que cet immeuble a subi d'importantes transformations et ne présente pas de qualités patrimoniales en façade arrière ;

Considérant que le rapport d'incidence ne relève pas d'impacts négatif du projet sur son environnement ;

Considérant que bien qu'aucun parking n'est prévu, le rapport d'incidence ne relève pas d'impact significatif du projet sur la mobilité ;

Qu'en ce qui concerne les livraisons de biens de première nécessité, celles-ci sont effectuées par la camionnette du centre ou par le véhicule des particuliers bénévoles ;

Que le centre dispose d'une zone de livraison tant à l'intérieur du bâtiment que devant la porte de garage en façade à rue ;

Qu' hormis la sortie et l'entrée ponctuelle et normale du véhicule de livraison, il n'y a pas d'impact sur la circulation locale ;

Considérant de ce qui précède que le projet est conforme au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- L'entrée doit se faire de plain-pied et par une porte présentant un libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm ;
- Toutes les portes à double battant doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85 cm ;
- La toilette PMR doit avoir une aire de transfert face à la porte d'au moins 110 cm par rapport à l'axe de la cuvette ;
- La porte de la toilette doit présenter un passage libre de 85 cm ;
- Le monte-charge présent dans le bâtiment doit avoir le statut d'ascenseur et donc être autorisé pour l'usage par le public.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-87** : agrandir le logement du rez-de-chaussée arrière en le reliant au bâtiment avant avec travaux structurels, changement de destination du bureau, modification du volume et du relief du sol / de verbinding van het achtergebouw met het voorgebouw om het woning van het gelijkvloers te vergroten met structurele werken, verandering van de bestemming van het kantoor, wijziging van het volume en van het bodemreliëf
Rue de Suède 52

Demandeur / Aanvrager : Madame Anna CAPZKI
N° dossier : PU2020-87 / 13/AFD/1747927



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

Total (y compris hors délai) : 2

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 PRAS (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 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, garage et bureau au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1er étage et un duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage dans le bâtiment avant, et 1 logement au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial (aménagement de 3 logements : un studio au rez-de-chaussée, un studio au 1er étage et un appartement de deux chambres en duplex aux 2^e et 3^e étages), modification de volume (couverture de cour) et de la façade et réalisation de travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/09/2020 libellé comme suit :

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-36) portant sur la transformation de l'immeuble avec modification du nombre de logements (bâtiment avant et arrière), que ce permis a été notifié en date du 03/02/2010 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis pour le bâtiment arrière:

- *Les fenêtres de toit n'ont pas été réalisées et le logement est en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *La mesure de la profondeur (9m) renseignée sur les documents graphiques ne correspond pas à celle mesurée sur place (10m) ;*
- *La hauteur sous plafond (2,20m) de la cuisine et de la salle de bain ne correspond pas à celle mesurée sur place (2.07m) ;*
- *Des travaux d'excavation ont été réalisés dans le sol de la cuisine et de la salle de bain ;*

Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement du rez-de-chaussée arrière en le reliant au bâtiment avant avec changement de destination du bureau, modification du volume et du relief du sol et plus précisément :



- *Construire un volume annexe afin de relier le logement du bâtiment arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;*
- *Agrandir le séjour du bâtiment avant sous le balcon du 1er étage ;*
- *Changer la destination du bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;*
- *Régulariser la différence de profondeur constatée pour le bâtiment arrière ;*
- *Régulariser la modification du relief du sol réalisé par l'excavation du sol de la cuisine et de la salle de bain ;*
- *Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandissement de la baie entre le hall d'entrée et le séjour dans le bâtiment avant ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020, 1 réclamation a été introduite portant sur l'emprise du projet sur les parties communes de l'immeuble, la non-conformité de celui-ci avec l'acte de base et la propriété, ainsi qu'une plainte hors délai portant sur la hauteur du couloir de liaison entre les bâtiments avant et arrière ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/08/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la construction d'un volume annexe vitré entre le bâtiment avant et arrière engendre des dérogations à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (Profondeur & Toiture) ;

Considérant toutefois que, bien qu'elle se limite à la zone de passage pavée existante, son emprise est conséquente et densifie l'intérieur de l'îlot déjà fortement bâti, et aggrave l'imperméabilisation de l'intérieur d'îlot ;

Considérant le caractère alambiqué de ce volume de liaison, que la fonctionnalité de ce volume pose question (écoulement des eaux pluviales, entretien, difficulté d'accès, hauteur sous plafond de certaines parties) ;

Considérant que bien que les conditions d'habitabilité du logement du bâtiment arrière soient améliorées par son extension dans le bâtiment avant, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les espaces à l'arrière du bâtiment arrière présentent des dérogations à l'Art 4 du Titre II du RRU (HSP) ;

Considérant en outre que l'appréciation sur la présente demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

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 25/11/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement du rez-de-chaussée arrière en le reliant au bâtiment avant avec travaux structurels, changement de destination du bureau, modification du volume et du relief du sol ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/08/2020 sur la précédente version du projet et toujours valable pour la version modifiée (pas d'objection majeure) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur des interrogations par rapport au bâtiment arrière (modification ?), au dépassement en hauteur du volume de liaison par rapport au mitoyen, le rachat des parties en copropriété et la gestion de ces parties, l'absence de fenêtre dans le couloir commun à l'arrière, l'absence d'envoi d'avertissement de l'introduction de la demande et l'absence de local praticable pour les vélos ;

Considérant que le demandeur a bien envoyé les avertissements aux copropriétaires de l'immeuble lors du dépôt de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toutefois délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la porte d'entrée de l'entrée cochère présente une imposte vitrée permettant au couloir commun de bénéficier d'une lumière naturelle, que la condamnation de l'accès à la zone de cours et jardins a, dès lors, un impact limité sur sa luminosité ;

Considérant qu'une cave privative par logement de taille généreuse est préservée au sous-sol et qu'un local commun pour les vélos y est prévu ;



Considérant que par rapport à la version précédente, la mezzanine et son escalier d'accès dans le bâtiment arrière ont été supprimés afin de se conformer aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond des différents locaux ;

Considérant que l'emprise du volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière a été réduit au minimum afin de se limiter à un strict couloir en supprimant la zone plantée et de réduire de la sorte la dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa construction ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;

Considérant que la toiture dudit volume a été retravaillée en simplifiant sa configuration sous la forme d'une seule toiture plate permettant d'en faciliter la fonctionnalité (écoulement des eaux pluviales, entretien), que la hauteur sous plafond intérieure a également été revue afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'escalier d'accès au couloir de liaison depuis le séjour du bâtiment avant a été déplacé à l'intérieur du séjour afin de permettre une diminution de la hauteur du volume de liaison, que la dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme s'en voit diminuée ;

Considérant que le volume du bâtiment arrière diffère de 1m en profondeur par rapport aux plans du permis PU2009-36, que cette modification induit également des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'au vu de la profondeur de la parcelle, la modification volumétrique n'a qu'une incidence limitée sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que l'impact sur l'intérieur de l'îlot du volume projeté a été réduit, que le changement de destination du bâtiment avant de bureau à logement permet d'améliorer l'habitabilité et le confort de ce dernier et de lui offrir des pièces de vie généreuses et lumineuses ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement du conduit d'évacuation de la chaudière en coupe et élévation, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses afin d'éviter toute nuisance sur le voisinage ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-243** : créer une lucarne, aménager des terrasses, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het creëren van dakkapel, terrass, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue de Savoie 31



Demandeur / Aanvrager : Monsieur JOHN MCSWEENEY
N° dossier : PU2020-243 / 13/AFD/1768593

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal d'Urbanisme Zoné : "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 3 logements : un triplex au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol, un studio au premier étage et un duplex au deuxième étage et combles ;

Considérant que la demande vise à créer une lucarne, aménager des terrasses, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Créer une lucarne et une terrasse pour le duplex au quatrième étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs du duplex avec travaux structurels ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

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

Considérant la création d'une terrasse au 4^e étage, que celle-ci permet au logement de deux chambres d'avoir un accès extérieur améliorant ses qualités d'habitabilité, que la terrasse s'adosse au mitoyen de grande hauteur du voisin de gauche n°37 de la Place Maurice Van Meenen et que de par son positionnement son impact est limité au regard de la configuration de l'îlot ;

Considérant la création d'une lucarne en façade arrière, que celle-ci engendre une modification du volume bâti mais que son gabarit ne dépasse pas celui de la toiture existante, que son positionnement contre le mitoyen du voisin de gauche n°37 de la Place Van Meenen souligne ses dimensions restreintes et que par conséquent son impact en volumétrie reste limité au vu des constructions voisines ;

Considérant la modification structurelle de la dalle de sol du niveau sous les combles en vue de la création d'une mezzanine et d'un escalier visant à accéder à une terrasse en toiture, que cette modification engendre une rehausse de la façade arrière au niveau de la terrasse et que ce changement dans la volumétrie reste limité et qu'il améliore les qualités spatiales à l'intérieur du logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs contribuent à améliorer les qualités spatiales du logement, que l'ouverture de l'espace accentue le caractère traversant au niveau des espaces de séjour, que le décroissement permet d'optimiser l'apport en luminosité et que l'aménagement du 4^e étage en mezzanine assure la continuité entre le séjour et la terrasse en toiture ;

Considérant que le dressing au 2^e étage ne dispose pas d'accès (absence de porte), qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;



Considérant que bien que ne faisant pas l'objet de la demande, la façade a fait l'objet de modifications effectuées sans autorisation, qu'il y a lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine de celle-ci, conformément au dernier permis d'urbanisme délivré (PU2016-83) ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-189** : créer une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 1er étage / een terras te scheppen op het dak van de achterste aanbouw op de 1e verdieping
Rue Tasson-Snel 21

Demander / Aanvrager : Ina Lichtenberg
N° dossier : PU2020-189 / 13/AFD/1761670

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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 : 1 logement de 1 chambre en duplex sous-sol / rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres en duplex 1^{er} étage et 2^e étage et 1 studio avec mezzanine dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-45) portant sur la modification de la salle d'exposition au rez-de-chaussée et au sous-sol en logement duplex, que ce permis a été notifié en date du 01/09/2015 ;

Considérant que la présente demande vise uniquement à créer une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière au 1er étage ;

Considérant que la demande est dispensée l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9/07/2019;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'objectif du projet est d'offrir un espace extérieur pour ce logement de 2 chambres ;



Considérant la configuration particulière des lieux au niveau de cette terrasse projetée : présence de deux mitoyens voisins élevés (principalement celui de droite) permettant un confinement de la terrasse ;

Considérant également le retrait prévu pour l'aménagement de la terrasse sur le plateforme (1m30 de zone non-accessible sauf pour l'entretien) permettant de ne pas déroger à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et de ne pas dépasser l'alignement par rapport au mitoyen gauche sur sa partie la plus élevée (Tasson Snel 23) ;

Considérant effectivement que le profil mitoyen de gauche (Tasson Snel 23) se prolonge au-delà de la terrasse par un mur de +/-1m de haut entraînant des vues obliques depuis celle-ci qu'il y a lieu d'éviter pour ne pas nuire au voisinage, qu'un bac à plantes est prévu à cet effet ;

Considérant la profondeur de +/- 17m de jardin de la parcelle jusqu'au mitoyen arrière n'entraînant pas de vues préjudiciables ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-105** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, modification de la façade, du volume et travaux structurels / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel tot bureau, het wijzigen van de gevel, het volume en structurele werkzaamheden
Rue Dethy 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Elias Angri
N° dossier : PU2020-105 / 13/AFD/1750178

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

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



Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, modification de la façade, du volume et travaux structurels et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce attenante à bureau indépendant ;
- Modifier la façade : modifier la porte du rez-de-chaussée pour accéder au bureau ;
- Modifier le volume : couvrir la terrasse balcon par une verrière en façade arrière pour agrandir la cuisine ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/02/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la modification du rez-de-chaussée commercial en bureau contribue à garder l'animation de la devanture du rez-de-chaussée ;

Considérant le caractère attenante du bureau à la maison unifamiliale par le positionnement de l'escalier au rez-de-chaussée qui les rend indissociables et le caractère commun des caves rendant le positionnement d'une trappe d'accès au sous-sol non justifiable car celle-ci se trouve sur dans l'axe de la voie d'évacuation du bâtiment et se trouve en contact direct avec l'espace public ;

Considérant que la modification de la façade en rez-de-chaussée par le remplacement de la porte d'accès de la vitrine vers le bureau respecte le caractère d'origine de la devanture du bâtiment et est en harmonie avec le caractère architectural de l'immeuble ;

Considérant l'ouverture d'une baie en partie arrière du rez-de-chaussée contribue à améliorer l'apport de lumière mais que cette baie se trouve sur le mur mitoyen en contact direct avec la parcelle voisine n°32 rue du fort ;

Considérant que cette baie constitue une prise de jour non-conforme au code civil, qu'il y a lieu de s'assurer de l'accord du propriétaire du fond voisin ;

Considérant que l'intégration de la terrasse au volume intérieur en vue d'agrandir la cuisine et créer un nouveau WC déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) mais néanmoins améliore les qualités d'habitabilité du logement aux dimensions préexistantes restreintes et que la couverture de la cuisine par une verrière contribue à optimiser l'apport de lumière dans le logement ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière liée au bureau déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage, les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- Lier le bureau du rez-de-chaussée au logement unifamilial des étages, supprimer la trappe et prévoir l'accès au sous-sol uniquement par l'escalier existant ;
- Fournir un projet d'acte notarié accompagné de l'accord du propriétaire voisin du n°32 rue du Fort quant à la servitude de jour donnant directement sur sa parcelle, ou les supprimer ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière du bureau ;

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 (Acte notarié).

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-244** : Changer la destination du bâtiment arrière de bureau / entrepôt en logement unifamilial. / Wijziging van de bestemming van het achterste gebouw van kantoor/opslagplaats naar een eengezinswoning.

Avenue du Roi 51

Demandeur / Aanvrager : Madame Hélène DUBOIS

N° dossier : PU2020-244 / 13/AFD/1768948

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et 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, et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale pour le bâtiment avant et bureau / entrepôt pour le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1995-49) portant sur des transformations intérieures de la maison avant, que ce permis a été délivré en date du 12/04/1995, et d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2014-191) portant sur l'isolation de la toiture par l'extérieur pour le bâtiment avant, que ce permis a été notifié en date du 03/06/2015 ;

Considérant également qu'un permis (PU2005-119) introduit par la même demanderesse en date du 20/06/2005 portant sur le même objet et délivré en date du 18/01/2006 a été frappé de péremption en date du 19/10/2020 suite à la non réalisation des travaux faisant l'objet du permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à nouveau le changement de destination du bâtiment arrière de bureau / entrepôt en logement unifamilial. et plus précisément :

- Aménager le salon / salle à manger / cuisine et buanderie au rez-de-chaussée et la chambre avec l'espace bureau et la salle de bains à l'étage ;
- Créer un escalier pour l'accès au sous-sol et une mezzanine au 1^{er} étage ;
- Agrandir la baie de la façade et remplacer les châssis au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une demande de division parcellaire a été actée en novembre 2005 ayant comme conséquence de rendre la partie arrière sur une superficie de 71,61m² totalement indépendante ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande est très similaire au niveau des aménagements intérieurs que celle octroyée en 2006, seule la façade au rez-de-chaussée présente de plus grandes modifications ;

Considérant que ce nouveau logement de 1 chambre spacieux respecte les normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et dispose de grands locaux de rangements en sous-sol ;

Considérant que l'accès au sous-sol est rendu plus accessible grâce à la création d'un escalier dans le prolongement de l'escalier existant et par la fermeture de la trémie existante sans escalier ;

Considérant que la petite ouverture du plancher du 1^{er} étage permet une plus grande luminosité dans la cage d'escalier par l'intermédiaire de la fenêtre de toiture existante ;

Considérant que le remplacement des châssis existants au rez-de-chaussée se justifie par le mauvais état des châssis existants (châssis en acier simple vitrage) et par la nouvelle affectation de logement qui n'est plus en adéquation avec ces châssis de type industriel ;

Considérant que l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée est acceptable dans la mesure où elle permet une plus grande ouverture sur l'espace extérieur (sans modifier substantiellement la façade) et donc une plus grande interaction avec la cour privative, bénéfique pour un logement ne comportant qu'une seule façade ;

Considérant par ailleurs que le bâtiment arrière présente :

- Un recul satisfaisant par rapport aux bâtiments à front de rue : 10,50m par rapport à l'annexe du bâtiment à front de rue (pièce la plus proche du bâtiment arrière) ;
- Une cour privative de 2,80m à l'avant ;
- Une chambre et un bureau à l'étage présentant des baies de taille modeste (compensées par des fenêtres de toiture) ;

Considérant en outre que le bâtiment avant est affecté à un logement unifamilial ;

Considérant que le projet n'implique aucune modification de l'enveloppe extérieure du bâtiment arrière ;

Considérant que la cour privative existante est imperméabilisée suite à la présence de caves sur la totalité de la parcelle ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9/07/2019 mais considérant qu'il s'agit d'un bâtiment arrière qui doit néanmoins être accessible par le service incendie ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/02/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière respecte 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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-107** : changer la destination du 1er étage de logement en équipement d'intérêt collectif pour agrandir la crèche du rez-de-chaussée, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au 2^e étage et aménager les combles avec mezzanine pour le logement supérieur / het wijziging van de bestemming van de eerste verdieping tot apparatuur van collectief belang om de kinderopvang van het gelijkvloers te vergroten, het wijziging van het volume en van de voorgevel, het inrichting van een terras op de tweede verdieping en de indeling van de zolder voor het woning van de bovenste verdiepingen

Rue de la Victoire 63

Demandeur / Aanvrager : zigomar tintamar ASBL - A.S.B.L.

N° dossier : PU2020-107 / 13/AFD/1750319

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021, 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
PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

RCU :

Zone de protection :

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)



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

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 : crèche au rez-de-chaussée, 1 logement en duplex au 1^{er} et au 2^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2000-109) visant à changer l'affectation d'un immeuble à 3 appartements en maison particulière et une crèche au rez (pose d'un escalier entre 1^{er} et 2^e étage), que ce permis a été notifié en date du 15/01/2001 ;

Considérant que, suite à la visite de surveillance du 04/02/2015, il est apparu que les travaux n'étaient pas conformes aux conditions du permis délivré car la crèche avait été étendue au 1^{er} étage de l'immeuble ;

Considérant que le bien a, suite à la visite de surveillance, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-119) visant à changer la destination du 1^{er} étage de logement en équipement d'intérêt collectif pour agrandir la crèche du rez-de-chaussée, rehausser une annexe, aménager une terrasse au 2^e étage et aménager les combles avec mezzanine pour le logement supérieur, qu'en l'absence de dépôt de documents complémentaires suite au courrier de rappel d'incomplétude du dossier du 10/10/2019, le dossier a été classé sans suite ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-11/18) dressé le 13/03/2018 pour :

- L'aménagement d'une terrasse au 2^e étage, sur toute la largeur de la façade arrière, de mur mitoyen à mur mitoyen ;
- La réalisation de travaux structurels impliquant la solution de problèmes de stabilité et soumis à permis d'urbanisme ;
- Le changement de destination du 1^{er} étage et de l'entresol de logement en équipement d'intérêt collectif (crèche) ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du 1^{er} étage de logement en équipement d'intérêt collectif pour agrandir la crèche du rez-de-chaussée, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au 2^e étage et aménager les combles avec mezzanine pour le logement supérieur et plus précisément à régulariser :

- Le changement de destination du 1^{er} étage de logement à crèche ;
- La rehausse de l'annexe à l'entresol ;
- La fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée ;
- La prolongation du logement des étages dans les combles ;
- L'aménagement d'une terrasse au 2^e étage ;
- La modification de la façade avant ;
- La réalisation de travaux structurels intérieurs : agrandissement de la baie du rez-de-chaussée vers l'annexe arrière, construction d'une mezzanine sous combles ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2021 au 12/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/02/2020 (pas d'objection majeure) faisant référence à son avis du 25/2/2019, non fourni ;

Vu la décision du 16/02/2021 de la Commission Royale des Monuments et sites de ne pas remettre d'avis sur la demande ;

Considérant que le changement de destination du logement au 1^{er} étage vers de l'équipement d'intérêt collectif est conforme aux prescriptions de la zone et est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant qu'il est prévu d'y aménager des locaux de chambres pour les enfants et les bureaux de la crèche, que ces modifications permettent de libérer l'espace de jeux pour les enfants au rez-de-chaussée et d'agrandir la capacité de la crèche ;

Considérant toutefois que l'accès et la cage d'escalier sont communs au logement et à la crèche, que le passage des enfants entre les étages est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et un encombrement des parties communes pour le logement ;

Considérant que cet aménagement n'est compatible qu'avec la crèche liée au logement en une seule entité urbanistique ;



Considérant également l'absence d'informations quant aux locaux de débarras situés au 1^{er} étage en façade arrière, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précisions à ce sujet ;

Considérant que la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée permet d'agrandir l'espace de stockage de la cuisine, que la démolition du mur de la pièce arrière permet d'ouvrir l'espace et d'améliorer la luminosité des pièces de vie, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la modification de la répartition du logement des étages en le prolongeant dans les combles permet d'y aménager un séjour qualitatif au 2^e étage et deux chambres sous combles, que certains aménagements posent toutefois question ;

Considérant en effet que la construction d'une mezzanine sous combles engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière et la partie de la chambre avant sous mezzanine, que ces aménagements nuisent à la bonne habitabilité du logement ;

Considérant également que la chambre avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture ou l'agrandissement des fenêtres existantes permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que l'annexe de droite en façade arrière a été rehaussée afin de l'aligner à celle de gauche, qu'au vu de la hauteur de l'annexe mitoyenne du n°61 cette modification, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, permet de rationaliser la volumétrie et présente un impact limité sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que terrasse aménagée au 2^e étage, bien qu'induisant également une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur de taille généreuse ;

Considérant toutefois que son aménagement génère des vues obliques vers le n°61 et nécessite le placement d'une brise-vue vers le n°65 accentuant la dérogation ;

Considérant que le placement d'un dispositif de 60x60 permettant de limiter les vues obliques vers le n°61 et la réalisation d'un retrait à 1,90m de la limite mitoyenne du n°65 en y aménageant une zone plantée permettrait de limiter les vues vers les propriétés voisines tout en gardant une superficie de terrasse confortable ;

Considérant que les châssis d'origine des étages en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton noir ne présentant pas de double cadre dans leur imposte, que la porte-fenêtre ne présente pas d'allège pleine ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée semblent d'origine, que ces derniers ainsi que la porte d'entrée ont été peints en noir ;

Considérant l'absence d'information quant au matériau du soubassement, que celui-ci semble d'après le reportage photo fourni avoir été peint en gris ;

Considérant que ces modifications dénaturent l'aspect architectural de la façade et ne respectent pas son caractère néoclassique ;

Considérant en outre que les plans du logement ne comportent pas de salle de bains ;

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:

- **Conserver un caractère unifamilial à l'immeuble, (occupation du logement par l'exploitant de la crèche) ;**
- **Limiter l'emprise de la terrasse du 2^e étage en prévoyant un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du n°65 en y aménageant une toiture végétalisée et prévoir un dispositif limitant les vues obliques vers le n°61 ;**
- **Supprimer la mezzanine sous combles afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre sous combles en façade avant ;**



- **Prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte claire en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre, teinte, matériau) ;**
- **Fournir l'avis du SIAMU du 25/2/2019.**

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

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-317** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het wijzigen van de gevel

Rue de la Victoire 146

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière

N° dossier : PU2019-317 / 13/AFD/1733443

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Art. 3 (superficies minimales)

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 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/06/2020 libellé comme suit :



Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et modifier la façade et plus précisément :

- Diviser une maison unifamiliale en 4 logements répartis comme suit :
- Un appartement deux chambres en duplex au sous-sol/rez-de-chaussée / entresol-arrière ;
- Un logement une chambre au 1^{er} étage ;
- Un logement une chambre au 2^e étage ;
- Un logement deux chambres en duplex au 3^e étage et dans les combles ;
- Aménager une mezzanine sous combles ;
- Placer des escaliers reliant le sous-sol au rez-de-chaussée, le rez-de-chaussée à l'entresol et le living du 3^e étage à la mezzanine sous combles ;
- Remplacer certains châssis sans respect des caractéristiques des menuiseries d'origine ;

Considérant que les logements proposés présentent de nombreuses dérogations ;

Considérant que le logement du sous-sol/rez-de-chaussée/entresol arrière présente une dérogation de superficie (RRU titre II article 3) pour la cuisine et la chambre de l'entresol, une dérogation de hauteur sous plafond (RRU titre II article 4) pour la cuisine et les deux chambres ainsi qu'une dérogation d'éclairage (RRU titre II article 10) pour l'espace dressing et la chambre du sous-sol ;

Considérant que le logement du premier étage présente une dérogation de superficie (RRU titre II article 3) pour la cuisine et le living ainsi qu'une dérogation pour les dimensions du WC (RRU titre II article 8) ;

Considérant que le logement du deuxième étage présente une dérogation de superficie (RRU titre II article 3) pour la cuisine et le living ainsi qu'une dérogation pour les dimensions du WC (RRU titre II article 8) ;

Considérant que le logement 3e/comble, présente une dérogation de superficie (RRU titre II article 3) pour les deux chambres, le living ainsi que la cuisine, une dérogation de hauteur sous plafond (RRU titre II article 4) pour la mezzanine sous combles et une dérogation d'éclairage (RRU titre II article 10) pour la chambre 1 ainsi qu'une dérogation pour les dimensions du WC (RRU titre II article 8) ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités des logements ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques (aucun logement conforme) et que les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant de plus que cette proposition de division ne répond pas à la politique 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 concernant les décors intérieurs (absence de reportage photo intérieur complet) ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est aménagé dans la pièce centrale du logement du rez-de-chaussée pour le relier aux sous-sols mais que les pièces du sous-sol ne sont pas du tout propices à l'aménagement de pièces de vie (faible hauteur sous plafond et éclairage insuffisant) ;

Considérant qu'un escalier menant à la mezzanine sous toiture est aménagé dans le living du logement du 3e étage, que cet escalier empiète sur l'espace de vie déjà en dérogation de superficie ;

Considérant que la mezzanine ne peut être destinée qu'à un espace de rangement et ne peut en aucun cas être utilisée comme espace de vie (hauteur sous plafond insuffisante) ;

Considérant qu'une grande partie des sous-sols est privatisée pour le logement du rez-de-chaussée mais qu'un espace commun de rangement subsiste, que chaque logement possède une petite cave privative et qu'un accès via les communs est maintenu pour l'accès aux compteurs ;

Considérant que le remplacement de certains châssis sans respect des caractéristiques des menuiseries d'origine (absence de partie pleine dans le bas de la porte fenêtre du premier étage, absence de doubles cadres dans certaine partie des menuiseries, ...) dénature l'aspect architectural de la façade avant et n'est pas acceptable ;

Considérant en conclusion que l'aménagement de 3 logements dans l'immeuble présente une densité d'occupation trop importante, et que le projet ne participe 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 28/11/2019 ;



Considérant que la présente demande porte sur la modification du nombre et la répartition des logements avec des travaux structurels et la modification de la façade ;

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, les chambres du studio au sous-sol ont été remplacées par un atelier en façade avant et une remise à l'arrière, que l'atelier reste toutefois une pièce de vie et présente dès lors une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (surfaces éclairantes), que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitables et prive les logements d'un local commun qualitatif et de caves privatives ;

Considérant que la mezzanine du rez-de-chaussée a été partiellement supprimée afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la cuisine ;

Considérant cependant que les deux studios présentent toujours une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leurs pièces de vie, que l'aménagement de deux logements de taille restreinte ne répond toujours pas 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 création d'un grand logement duplex sur les deux niveaux concernés permettrait d'améliorer les qualités spatiales des pièces de vie et l'habitabilité du logement, que l'aménagement de deux logements serait plus respectueuse de la configuration de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement d'un appartement de 2 chambres en duplex sur les 2^e et 3^e étages est bienvenue, qu'il est prévu de rehausser le plancher de la mezzanine afin d'obtenir une hauteur sous plafond conforme pour les chambres sous combles ;

Considérant que la cuisine présente toutefois une superficie insuffisante comme en témoigne la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une ouverture plus généreuse sur le séjour permettrait de l'intégrer au sein de la pièce de vie et de s'y conformer ;

Considérant que le séjour du duplex présente également une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que celle-ci découle de la configuration des baies et pièces d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que des panneaux pleins ont été ajoutés pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage afin de se rapprocher des caractéristiques du châssis d'origine, que les châssis des étages ne présentent toutefois pas de double cadre dans leur imposte, que la teinte des châssis du rez-de-chaussée (bleu foncé) diffère de celle des étages (gris foncé), qu'au vu de la qualité architecturale de la façade il y a lieu de prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine et une teinte uniforme pour l'ensemble de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur les évacuations des chaudières en coupe et élévation, qu'il y aura lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**
- **Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble en aménageant un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;**
- **Prévoir une ouverture de la cuisine sur le séjour pour le duplex supérieur afin de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir un local commun et des caves privatives sur l'ensemble du sous-sol ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et, en 2 exemplaires, formulaire de demande d'avis du Service d'incendie + fiche descriptive).



La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

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

Place Louis Morichar 43

Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Stercq
N° dossier : PU2020-188 / 13/AFD/1761571

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

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

Zone de protection : 1. -N° de police : 41 PLACE LOUIS MORICHAR, Maison Van Bellinghen Tomberg

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

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.6 (toiture - hauteur)



Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 17 (Portes cochères)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé « Maison Van Bellinghen » au n° 41 Place Louis Morichar ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement unifamilial dans le bâtiment avant, 1 entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements des bâtiments avant et arrière avec changement de destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement, modification des façades et des volumes et plus précisément :

- Régulariser la modification de la configuration des toitures du bâtiment arrière et construire une lucarne ;
- Couvrir la cour centrale du bâtiment avant ;
- Aménager 2 logements dans le bâtiment arrière dont :
 - 1 duplex de 4 chambres avec atelier attenant au rez-de-chaussée ;
 - 1 duplex de 1 chambre ;
- Aménager 2 logements dans le bâtiment avant dont :
 - 1 logement de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages avec atelier attenant au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Modifier la couleur des châssis du bâtiment avant ;
- Régulariser les modifications des façades du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : ouverture de baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les vues sur les propriétés voisines qu'entraînerait la création d'une lucarne supplémentaire en toiture du bâtiment arrière ;
- Les nuisances sonores que pourraient engendrer dans l'intérieur de l'îlot l'aménagement de 2 logements dans le bâtiment arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/02/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu la décision du 16/02/2021 de la Commission royale des monuments et des sites de ne pas remettre d'avis sur la demande ;

Considérant qu'au vu des superficies qu'offre le bâtiment avant, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe et ne densifie pas l'immeuble de façon excessive, que des locaux de cave privatifs de taille généreuse sont prévus au sous-sol et que la largeur de l'entrée cochère vers le bâtiment arrière permet d'y entreposer des vélos ;

Considérant également que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du séjour du 1^{er} étage serait diminuée par la suppression des locaux sanitaires et de la cage d'escalier centraux (maintien de l'enfilade et de l'ouverture maximale) ;



Considérant que la chambre avant au 2^e étage présente également une superficie éclairante insuffisante (dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme), mais que celle-ci découle de la configuration des baies et pièces d'origine et est compensée par une surface et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que la couverture de la petite cour centrale très enclavée permet d'y aménager les locaux sanitaires, que toutefois cet aménagement rompt l'ouverture des pièces en enfilade ;

Considérant effectivement la profondeur de bâtisse importante (4 travées en enfilade), que dans ce type de configuration il convient de maintenir une ouverture maximale entre les pièces de manière à bénéficier d'un éclairement en façade avant et arrière) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre en façade arrière au 2^e étage rompt à nouveau le caractère traversant des pièces de séjour, qu'il en découle une dérogation aux articles 3 (superficie) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la révision de l'aménagement en préservant 3 pièces de vie en enfilade et en supprimant la salle de douche serait plus respectueuse de la configuration d'origine ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de revoir le 4^e étage afin d'aménager une chambre principale globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU en façade avant et en prévoyant une salle de bain plus confortable ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière du duplex inférieur déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les plans et façades du bâtiment arrière diffèrent du permis de construction, que cette situation semble cependant très ancienne et qu'il s'agit probablement de la construction d'origine ;

Considérant que la distance très importante par rapport aux façades arrière des bâtiments avant (23,50m) permet de limiter le vis-à-vis et de pouvoir y aménager du logement sans engendrer de nuisances sur le voisinage, que les façades existantes s'apparentent plus à un usage de logement que d'entrepôt ;

Considérant que le logement de n°3 dispose de beaucoup d'espaces de rangement sous-utilisés (greniers, archives, débarras) et que les surfaces du logement n°4 sont insuffisantes et entraînent une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) pour le séjour, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition des logements afin d'offrir des superficies plus généreuses et des espaces de vie plus qualitatifs ;

Considérant que la chambre 3.2 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de supprimer le local archives afin d'y intégrer une fenêtre supplémentaire et de revoir l'aménagement de la chambre en y intégrant une salle de douche ;

Considérant que la chambre 3.1 présente également un éclairement insuffisant mais qu'il s'agit d'une chambre secondaire et que la dérogation découle de la configuration des baies d'origine ;

Considérant que l'aménagement du 2^e étage du même logement pourrait être revu afin d'y intégrer une salle de bain commune aux chambres 3.3 et 3.4 ;

Considérant que la lucarne prévue dans la chambre 3.4 déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait cependant lieu de la supprimer au profit de fenêtres de toit afin de limiter les vues sur le voisinage ;

Considérant effectivement que la lucarne engendre des vues en promontoire sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la création de 2 logements dans le bâtiment arrière engendre des vis-à-vis importants entre ces 2 logements et par le passage dans le jardin ;

Considérant également que la densité en intérieur d'îlot doit être limitée et qu'il serait préférable d'aménager le bâtiment arrière en logement unifamilial ;

Considérant que l'accès aux caves privatives des logements se fait via l'atelier au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de revoir les aménagements afin de prévoir un accès privatif au sous-sol pour chacun des 2 logements ;

Considérant que la peinture des menuiseries du rez-de-chaussée en vert et le choix d'une teinte brune naturelle pour les étages, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15, 16 et 17 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration satisfaisante et s'accorde aux tonalités de la façade d'origine ;



Considérant toutefois que la fenêtre de toiture prévue pour la mezzanine sous combles n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs et nuit à la composition de l'ensemble comme en témoigne la dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que son déplacement ne porterait pas atteinte aux aménagements intérieurs ;

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

- Revoir l'aménagement des duplex dans le bâtiment avant en préservant au maximum l'ouverture des pièces en enfilade (déplacement des cloisonnements des locaux sanitaires) ;
- Ne pas aménager de chambre à l'arrière au 3^e étage, supprimer la salle de bain et y aménager une pièce de séjour ;
- Revoir l'aménagement du 4^e étage afin d'aménager une chambre principale globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme en façade avant et prévoir une salle de bain plus confortable ;
- Revoir l'aménagement du bâtiment arrière en un seul logement unifamilial globalement conforme au titre II du RRU ;
- Ne pas réaliser la lucarne en toiture du bâtiment arrière et la remplacer, si nécessaire, par des fenêtres de toit ;
- Déplacer la fenêtre de toiture en versant avant afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;

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 aux articles 15, 16, et 17 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.