



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 20 avril 2021  
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 20 april 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 :**

- M. De Blicq
- Mme. Frère

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme. Marquézy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

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

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

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



## ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-17</b> : modifier le nombre et la répartition des logements du 3e et du 4e étage, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif du PU2019-343) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen van de derde en vierde verdiepingen, van het volume en de binneninrichtingen met structurele werken (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2019-343) : Chaussée de Charleroi 81  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nicholas Phelps
Point 3. 09:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-217</b> : Changer la destination du 2ème étage de commerce en logement, réaliser des travaux structurels du sous-sol au 2ème étage et modifications de façades / Wijziging van het gebruik van de 2e verdieping van commercieel naar woongebruik, structurele werkzaamheden van de kelderverdieping tot de 2e verdieping en gevelwijzigingen : Rue de Tamines 25  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Forbidden Zone
Point 4. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-220</b> : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume / wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume : Avenue Adolphe Demeur 21  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Eric et Sabine Fabre
Point 5. 10:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-5</b> : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au dernier niveau / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van woning op het laatste niveau : Rue Berckmans 60  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexandre Colange
Point 6. 11:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-213</b> : modifier la porte d'entrée du logement, la vitrine, la porte d'entrée du commerce, les châssis aux étages, le parement au rez-de-chaussée et la couleur de la façade / het wijzigen van de toegangsdeur van de woning, van het winkelraam, van de ramen op de bovenste verdiepingen, van de bekleding op de gelijkvloers en van de kleur van de gevel : Rue Defacqz 148  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Aydin SUPHI
Point 7. 11:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2021-5</b> : Transformer une ancienne école en locaux pour association et logements collectifs / Omvormen van een oude school naar lokalen voor verenigingen en collectieve huisvesting. : Rue de Monténégro 21  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE SAINT-GILLOISE THEODORE VERHAEGEN - SOCIAAL IMMOBILIENAGENTSCHAP VAN SINT-GILLIS THEODORE VERHAEGEN
Point 8. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-131</b> : démolir la lucarne en façade avant, modifier la façade aux 3ème étage et combles et réaménager le logement en duplex / de voorste dakkapel afbreken, de gevel op de 3e verdieping en de zolder wijzigen en de woning in een duplex veranderen : Rue de la Victoire 122  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stephen Jackson
Point 9. 14:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-159</b> : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling alsook van de gevel, het bouwen van een dakkapel en het inrichten van terrassen : Rue Berckmans 78  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : INTERACT International - Madame Coumans - S.A.
Point 10. 14:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-34</b> : Changer la destination du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage de commerce/logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec modification du volume et des façades, travaux structurels et aménagement d'une terrasse / De verandering van de bestemming van de kelder, de begane grond en de 1ste verdieping van handel/woning naar



	<p>voorziening van algemeen belang (artsenpraktijk) met wijziging van het volume en de gevels, structurele werken en inrichting van een terras : Rue Emile Feron 85</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Hafida Bakioui</p>
Point 11. 15:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-286</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant et aménager une terrasse pour le commerce / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel en het inrichting van een terras voor de handel : Rue Théodore Verhaegen 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Abdelmoumene AZAOUM</p> <p>22/09/2020</p>
Point 12. 15:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-251</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager des balcons et une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van balkons en van een terras en van structurele werken : Rue de Mérode 252</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jawad ISSAOU</p>
Point 13. 16:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-28</b> : modifier les aménagements intérieurs, la façade et le volume d'une maison unifamiliale avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen, de voorgevel en het volume van een eengezinswoning met structurele werken : Rue de la Source 90</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thierry PEYRE</p>
Point 14. 16:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-225</b> : modifier la façade avant / de wijziging van de voorgevel : Rue Théodore Verhaegen 36</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Fadoua SNOUNI</p>
Point 15. 17:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-4</b> : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel et het creëren van terrassen : Place Louis Morichar 13</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : RAINBOW PROPERTIES</p> <p>23/03/2021</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-17** : modifier le nombre et la répartition des logements du 3e et du 4e étage, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif du PU2019-343) / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen van de derde en vierde verdiepingen, van het volume en de binneninrichtingen met structurele werken (wijzigende stedenbouwkundige vergunning PU2019-343)

**Chaussée de Charleroi 81**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicholas Phelps

N° dossier : PU2021-17 / 13/AFD/1773555

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

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

RCU :

Zone de protection :

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.6 (toiture - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que 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 : caves et commerce au sous-sol, galerie d'art / café et salle de conférence au rez-de-chaussée, galerie et café au 1<sup>er</sup> étage, bureaux et équipement au 2<sup>e</sup> étage, logement du gestionnaire de l'équipement à l'entresol, 2 logements au 3<sup>e</sup> étage et 2 logements au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-235) visant à transformer un bâtiment scolaire en bureau en logement avec modification de volume et aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 04/06/2019 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une deuxième demande de permis d'urbanisme (PU2019-343) portant sur la modification du PU2018-235 et visant à changer la destination de la majeure partie du bureau en commerce et équipement, que ce permis a été notifié en date du 17/11/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les PU2018-235 et PU2019-243 et à modifier le nombre et la répartition des logements du 3<sup>e</sup> et du 4<sup>e</sup> étage, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Réunir les 4 logements du 3<sup>e</sup> et du 4<sup>e</sup> étage en 1 seul logement de 6 chambres ;



- Modifier le volume de la toiture : agrandissement de la verrière, déplacement de l'exutoire de fumée ;
- Démolir une partie de la façade arrière faisant office de garde-corps pour la terrasse au +3 et la remplacer par un garde-corps vitré ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : démolition de la dalle à 2 endroits au 4<sup>e</sup> étage pour créer une double hauteur, placement d'escaliers intérieurs, remplacement du système constructif par un système de poteaux/poutres ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la réunion des 4 logements vise à créer un grand logement unifamilial de 6 chambres pour les demandeurs ;

Considérant que les aménagements proposés sont qualitatifs et globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les pièces de vies présentent des superficies généreuses ;

Considérant que la réunion des 4 logements nécessite des révisions structurelles, que celles-ci se font dans le respect de la structure existante de l'immeuble et permettent de proposer des espaces variés et architecturés (création de doubles hauteurs) et de retrouver la configuration des lieux d'origine en permettant à la lumière naturelle de la verrière de pénétrer de façon plus généreuse jusqu'aux étages inférieurs et d'augmenter l'éclairage des espaces de vie du logement ;

Considérant dès lors que cette modification répond au bon aménagement des lieux et 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 l'exutoire de fumée est déplacé vers la façade arrière et que la verrière prévue initialement est agrandie en superficie, que ces modifications induisent une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la hauteur de la verrière est diminuée d'environ 30cm, que ces deux volumes de toiture ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'au vu de leur retrait par rapport aux limites mitoyennes l'impact de la modification volumétrique sur le voisinage est limité ;

Considérant que la démolition d'une partie de la façade arrière faisant office de garde-corps pour la terrasse du 3<sup>e</sup> étage vise à y placer un garde-corps vitré permettant un dégagement visuel plus important, que cette modification est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève pas d'objection ;

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**

**La dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La commission sollicite un reportage photographique intérieur complet sur les restaurations et l'état d'avancement du chantier, à transmettre à Urban-DPC.**

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-217** : Changer la destination du 2<sup>e</sup> étage de commerce en logement, réaliser des travaux structurels du sous-sol au 2<sup>e</sup> étage et modifications de façades / Wijziging van het gebruik van de 2e verdieping van commercieel naar woongebouw, structurele werkzaamheden van de kelderverdieping tot de 2e verdieping en gevelwijzigingen

**Rue de Tamines 25**

Demandeur / Aanvrager : Forbiddene Zone

N° dossier : PU2020-217 / 13/AFD/1765906



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS :

RCU : Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ "Quartier de l'hôtel de Ville" AG 4/07/1996

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art.15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

**Report d'avis dans l'attente d'une proposition de compensation pour la hauteur sous plafond des chambres et de répartition des caves plus généreuse pour les logements**

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-220** : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume / wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume

**Avenue Adolphe Demeur 21**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Eric et Sabine Fabre

N° dossier : PU2019-220 / 13/AFD/1720595

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, 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 :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU : le bien se situe dans le périmètre du « » approuvé en date du

Zone de protection : 22 PLACE MAURICE VAN MEENEN Immeuble à appartements Beaux-Arts



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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS :**

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

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

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

Considérant que la demande initialement introduite portait sur la modification des aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modification du volume et agrandissement de la terrasse du 3e étage ;

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

*Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-307) portant sur la transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs logements, que ce permis a été notifié en date du 08/10/2008 ;*

*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 :*

- *Modification de l'emprise de la terrasse au 3e étage*
- *Augmentation de volume réalisée au sous-sol*
- *Diminution de la hauteur sous plafond de la chambre 1 au sous-sol -1- déplacement de l'escalier privatif d'accès au 1er étage ;*
- *Réaménagement du 3e étage engendrant des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Modification des cloisonnements du rez-de-chaussée, du 1er et du 2e étage ;*

*Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au PU2007-307, et porte sur modification des aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modification du volume et agrandissement de la terrasse du 3e étage et plus précisément sur :*

- *la modification des aménagements intérieurs des trois logements;*
- *la réalisation de travaux structurels: placement d'un nouvel escalier privatif du sous-sol au premier étage et la construction d'une extension au sous-sol ;*
- *le prolongement du volume du rez-de-chaussée sous la terrasse;*
- *le placement d'un nouvel escalier extérieur menant au jardin;*
- *l'agrandissement de la terrasse du 3e étage;*

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

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/01/2020 (pas de remarque) ;*

*Considérant que la taille de la chambre au sous-sol du duplex rez-1 / rez-de-chaussée / 1er étage, est diminuée au profit de l'espace de buanderie ;*



*Considérant que celle-ci présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les coupes du permis précédemment délivré indiquaient une hauteur sous plafond conforme de 2,50m et qu'il a été statué sur la demande sur cette base ;*

*Considérant qu'une extension est prévue sous la terrasse du rez-de-chaussée, que celle-ci engendre des dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme (dépasse les ¾ de la profondeur du terrain, le profil mitoyen le plus profond et de plus de 3m le moins profond) ;*

*Considérant que celle-ci ne permet pas d'agrandir la chambre (façade et châssis conservés) mais plutôt de créer un jardin d'hiver, que l'espace de la cour résultant de la construction de cette extension est étriqué et diminue le dégagement visuel et l'apport en lumière de la chambre ;*

*Considérant que ces modifications diminuent l'habitabilité et le confort de ce logement ;*

*Considérant le manque d'exactitude d'échelle de la coupe AA du projet ;*

*Considérant que l'escalier du logement menant du rez-de-chaussée au sous-sol est déplacé dans la pièce avant, qu'il s'agit de la pièce principale du séjour, que cet emplacement nuit à sa bonne habitabilité et à la lecture de l'espace ;*

*Considérant de plus que l'arrivée de l'escalier au premier étage engendre des aménagements incongrus, la création de couloirs supplémentaires et de cloisonnements portent atteinte à la lisibilité et à la proportion des espaces de chambres ;*

*Considérant l'absence d'informations concernant les éventuels éléments de décors au plafond des pièces avant du rez-de-chaussée et du 1er étage, que le déplacement de l'escalier et l'ajout de cloisons au 1er étage sont susceptibles de nuire à leur préservation ;*

*Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée au jardin est démolit et reconstruit par un escalier plus profond, que sa configuration engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et que les deux dernières marches ne permettent pas le respect du code civil (hauteur du mur mitoyen inférieure à 1,90m) ;*

*Considérant que l'aménagement du hall d'entrée du 2e étage est revu, que l'emplacement du WC est déplacé vers la façade avant, que cette modification diminue la taille de la cuisine et crée une configuration alambiquée pour l'espace du séjour ;*

*Considérant que la porte d'entrée du logement du 3e étage est déplacée sur le palier du 3e étage, que cette modification implique la perte d'un espace de palier de rangement pour cet appartement ;*

*Considérant que les aménagements de ce logement sont revus afin d'agrandir la chambre et de diminuer les couloirs de distribution, que la configuration proposée ne permet plus l'accès à un WC indépendant et présente une composition moins rationnelle et fonctionnelle mais permet d'offrir un espace de dressing à la chambre principale ;*

*Considérant que la terrasse du logement est agrandie, que celle-ci engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que son aménagement implique le placement d'un écran pare-vue pour s'assurer du respect du Code civil, et que le placement de cet écran enclave le voisin de droite ;*

*Considérant que l'annexe sur laquelle est aménagée la terrasse présente une hauteur supérieure à celle des bâtiments mitoyens, que l'agrandissement de la terrasse en profondeur engendre des vues en promontoire sur l'ensemble de l'intérieur de l'ilot ;*

*Considérant en conclusion que les aménagements proposés nuisent à la bonne habitabilité des logements, 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 27/01/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modifier le volume ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/01/2020 sur la version précédente du projet, toujours d'actualité (pas d'objection majeure) ;





Considérant que par rapport à la version précédente, le mur de façade entre l'extension sous la terrasse du rez-de-chaussée et la chambre est ouvert afin d'en augmenter la superficie et la luminosité, que cette modification volumétrique est dès lors plus justifiée ;

Considérant que l'extension sous la terrasse du rez-de-chaussée engendre toutefois des dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme (dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain, le profil mitoyen le plus profond et de plus de 3m le moins profond) ;

Considérant également que l'espace de la cour résultant de la construction l'extension est étriqué et diminue toujours le dégagement visuel de la chambre ;

Considérant également que la salle de bain à gauche de la chambre est transformée en bureau, que, malgré la démolition du faux-plafond de la chambre, le bureau et ladite chambre présentent une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond de 2,42m au point le plus bas des voussettes pour la chambre, et de 2,46m pour le bureau) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur bonne habitabilité ;

Considérant que l'accès aux caves du 2<sup>e</sup> sous-sol par les occupants des étages doit se faire en passant par le hall de nuit privatif du souplex, que cette configuration ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'emplacement de l'escalier interne menant du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage, les cloisonnements alambiqués du 1<sup>er</sup> étage et la configuration de l'escalier extérieur menant au jardin sont maintenus, que ceux-ci soulèvent toujours les mêmes remarques ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> étage reste également inchangé ;

Considérant que la terrasse du 3<sup>e</sup> étage est diminuée à la profondeur octroyée par le permis précédent (PU2007-307), que cette modification est bienvenue ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié ne répond pas de manière suffisante aux différentes remarques émises par la commission de concertation, que la plupart des aménagements proposés restent problématiques, que les objections émises précédemment restent d'application et qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration plus substantielle ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-5** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au dernier niveau / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van woning op het laatste niveau

**Rue Berckmans 60**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexandre Colange

N° dossier : PU2021-5 / 13/AFD/1771434

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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 I :**

Art.4 (profondeur)

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

Art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-41) visant à modifier le nombre de logements, aménager une terrasse, modifier la façade et le volume, que ce permis a été octroyé en date du 12/03/2015 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 17/11/2020, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- La 2<sup>ème</sup> porte entre le WC et le séjour / cuisine n'a pas été placée, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre II art.8) ;
- La zone de recul de la terrasse n'a pas été respectée ;
- Au 4<sup>ème</sup> étage, une nouvelle lucarne en façade arrière a été réalisée ;
- Une modification des cloisonnements a été réalisée aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- L'escalier intérieur a été modifié ;
- Suite à un avis préalablement émis par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente, le dispositif de l'exutoire de fumée prévu dans le versant arrière de la toiture a été déplacé sur la façade arrière donnant dans la cage d'escalier de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au dernier niveau et plus précisément :

- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Créer une nouvelle baie dans la cage d'escalier en façade arrière ;
- Modifier les cloisonnements intérieurs ;
- Modifier la configuration de l'escalier menant au 4<sup>ème</sup> étage ;
- Agrandir la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La manière dont les travaux du PU2014-41 ont été réalisés : apparition de fissures dans la maison suite à la hausse de la toiture ;
- Les vues préjudiciables sur les propriétés voisines depuis la terrasse ;
- Le besoin de certitude que l'espace de terrasse ne sera pas englobé dans un volume fermé de véranda ;

Considérant que les travaux réalisés antérieurement sur base du permis précédent sortent du cadre d'appréciation de la présente demande et qu'aucune véranda ou volume fermé n'est prévu sur la terrasse ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/03/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la lucarne créée est conforme à l'article 6 du titre I, présente au vu de son retrait des limites mitoyennes et de sa hauteur relativement faible un impact négligeable sur les propriétés voisines, que celle-ci permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre dans laquelle elle s'implante ;

Considérant que la création de la baie dans la cage d'escalier fait office d'exutoire de fumée et permet d'en augmenter l'éclairage ;

Considérant que la modification des cloisonnements du 4<sup>ème</sup> étage visent à créer un espace de dressing attenant à la chambre arrière en lieu et place de la buanderie dans la pièce centrale, que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités spatiales des pièces de vie ou à la fonctionnalité du logement et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que les premières marches de l'escalier menant au 4<sup>ème</sup> étage ont été modifiées afin de supprimer la partie tournante suite au réaménagement de la cuisine, que le confort de l'escalier s'en voit amélioré ;



Considérant accessoirement l'erreur de représentation de l'escalier au 3<sup>e</sup> étage encore représenté comme tournant ;

Considérant que les cloisonnements du hall d'entrée ont été revus afin d'agrandir la salle-à-manger / cuisine, qu'une seule porte sépare toutefois le WC de l'entrée du séjour ce qui induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à la bonne habitabilité du logement ;

Considérant qu'une porte supplémentaire pourrait aisément être placée entre le hall et la salle à manger sans modifier la configuration des pièces de vie ;

Considérant que la suppression du retrait de 60cm de la terrasse prévu par le permis précédent ne permet plus de respecter le Code Civil en matière de vues obliques vers les propriétés voisines et engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur dépassant le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de maintenir ce retrait de 60cm afin d'éviter les vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot, d'obtenir une hauteur de mur mitoyen de minimum 1,90m vers le n°62 et une solution aux vues obliques sur les deux propriétés mitoyennes ;

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

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

- **Maintenir une zone de retrait de 60cm en profondeur pour la terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 3<sup>e</sup> étage ;**

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-213** : modifier la porte d'entrée du logement, la vitrine, la porte d'entrée du commerce, les châssis aux étages, le parement au rez-de-chaussée et la couleur de la façade / het wijzigen van de toegangsdeur van de woning, van het winkelraam, van de ramen op de bovenste verdiepingen, van de bekleding op de gelijkvloers en van de kleur van de gevel

**Rue Defacqz 148**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Aydin SUPHI

N° dossier : PU2020-213 / 13/AFD/1765298

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, 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 ;
- le long d'un espace structurant ;

PPAS : /

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

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

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

Article 126§11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (esthétique des constructions) ;

Dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

### **DEROGATIONS :**



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

article 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades) ;  
 article 15 (Généralités) ;  
 article 16 (Portes) ;  
 article 19 (Fenêtres et portes fenêtres) ;  
 article 20 (Vitrines) ;

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1965) portant sur la transformation de la façade au rez-de-chaussée, que ce permis a été octroyé en date du 21/09/1965 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 06/08/2018 portant sur :

- Le changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce au rez-de-chaussée ;
- Le changement de la porte d'entrée du logement ;
- La mise en peinture gris-bleue de l'entièreté du parement de la façade ;
- Le placement de deux évacuations de cheminées en façade avant ;
- Le changement des menuiseries aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne respectant ni les divisions, ni les couleurs, ni le double cadre en imposte des menuiseries d'origine ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la porte d'entrée du logement, la vitrine, la porte d'entrée du commerce, les châssis aux étages, le parement au rez-de-chaussée et la couleur de la façade et plus précisément, régulariser les infractions encore existantes :

- Changement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce au rez-de-chaussée ;
- Changement de la porte d'entrée du logement ;
- Mise en peinture gris-bleue de l'entièreté du parement de la façade ;
- Changement des menuiseries aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne respectant ni les divisions, ni les couleurs (passage de blanc à bleu), ni le double cadre en imposte des menuiseries d'origine ;

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 que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que porte d'entrée et la vitrine du commerce dérogent aux articles 15 (baies – généralités), 16 (portes) et 21 (vitrine) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles ne s'inspirent pas des caractéristiques esthétiques des modèles d'origine ou, à défaut, des menuiseries d'origine environnantes (styles, divisions, couleurs, relief, matériaux) ;

Vu que ces dernières sont en effet en PVC gris anthracite ;

Considérant que les mêmes remarques s'appliquent à la porte d'entrée du logement ;

Considérant en outre que, bien que cette situation ne fasse pas l'objet de la présente demande de permis, ladite porte d'entrée présente 4 boîtes aux lettres alors que le bien est enregistré comme « maison unifamiliale » et que dès lors, outre la nécessité de clarifier/régulariser la situation, ces boîtes aux lettres ne sont pas justifiées ;

Considérant que le remplacement de la mosaïque du rez-de-chaussée par un enduit ne dénature pas la composition architecturale de la façade ;

Considérant toutefois que la couleur originale du parement de la façade aux étages est blanche et que la couleur grise très clair faisant l'objet de la présente demande de permis de régularisation déroge à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche pour l'ensemble du parement afin de retrouver le caractère néoclassique de l'immeuble ;



Considérant la proposition de décaper une partie des pierres bleues afin d'en récupérer la matérialité d'origine, que cette proposition est la bienvenue sur le principe et qu'il y aurait lieu de l'appliquer à l'ensemble des pierres bleues du bâtiment ;

Considérant que la proposition d'un retour au dessin d'origine pour les châssis de fenêtre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est la bienvenue également et tend à lever l'infraction concernant ces derniers, que la teinte bleue foncée induit cependant une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et tranche démesurément avec la teinte de l'enduit de la façade, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte claire identique pour l'ensemble des menuiseries ;

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

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

- **Proposer une vitrine et une porte d'entrée pour le commerce en bois respectant les caractéristiques des menuiseries d'origine ou celles environnantes respectant les caractéristiques d'époques (cf. vitrine et porte d'entrée du n°152 rue Defacqz) ;**
- **Proposer une porte d'entrée pour le logement en bois respectant les caractéristiques d'origine ou celles environnantes respectant les caractéristiques d'époques (cf. portes d'entrée du n°144, n°146 et n°152 rue Defacqz) et présentant une seule boîte aux lettres ;**
- **Prévoir une teinte blanche pour l'enduit de la façade et une teinte claire (RAL à préciser) pour l'ensemble des menuiseries ;**
- **Décaper toutes les pierres bleues ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**Les dérogations aux articles 12,15,16,19 et 20 du RCUZ sont accordées, sous réserve du respect des conditions ci-dessus, pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-5** : Transformer une ancienne école en locaux pour association et logements collectifs / Omvormen van een oude school naar lokalen voor verenigingen en collectieve huisvesting.  
**Rue de Monténégro 21**

Demandeur / Aanvrager : AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE SAINT-GILLOISE THEODORE VERHAEGEN - SOCIAAL IMMOBILIENAGENTSCHAP VAN SINT-GILLIS THEODORE VERHAEGEN  
N° dossier : FD2021-5 / 13/PFD/1767491

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zones d'habitation, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

#### **Dérogations :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)



#### Art.10 (éléments en saillie sur la façade)

##### 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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

##### Examen des remarques et observations :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol, arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une école en locaux pour association et logements collectifs et sur la rénovation du bâtiment existant;

Considérant que les locaux associatifs sont destinés à une Agence Immobilière Sociale et sont installés au sous-sol (semi-enterré) et au rez-de-chaussée avec leur entrée principale au sous-sol côté arrière et une entrée de service depuis la rue de Monténégro;

Considérant que les logements collectifs sont disposés en partie au rez-de-chaussée et aux étages de l'immeuble jusqu'au R+4 de celui-ci;

Considérant que la surface d'équipement passe de 697m<sup>2</sup> (destinés à une école) à 190m<sup>2</sup> (destinés à une association) et que la surface de logement créé est de 533m<sup>2</sup> pour 6 logements;

##### Procédure:

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 22/03/2021 au 05/04/2021 pour les motifs suivants:

- En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
  - o Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), article 126 §11:
  - o Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Profondeur d'une construction mitoyenne;
  - o Dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Hauteur d'une toiture;
  - o (Dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Eléments en saillie sur la façade;)

Vu les 5 réclamations et/ou observations introduites durant l'enquête publique et se rapportant aux éléments suivants:

- La densité en logements est déjà assez élevée dans le quartier;
- La suppression d'une école n'est pas raisonnable au vu du besoin en place scolaire et de l'animation que celle-ci crée dans le quartier;
- L'immeuble n'est pas conçu pour accueillir du logement, l'isolation acoustique n'est pas bonne;
- Les vues intrusives et nuisances sonores depuis la toiture aménagée avec une serre sont inacceptables;
- La serre prévue en toiture rajoute une hauteur qui crée des ombrages supplémentaires aux voisins et obstrue la vue;
- Aucun emplacement de parking n'est prévu;
- Les logements ne sont pas collectifs au vu de l'absence d'espace partagé ;
- L'équipement est relayé à titre secondaire dans le bâtiment, le logement prenant le plus d'espace, ce qui est contraire aux dispositions du PRAS ;
- La Région a besoin d'école, elles ne peuvent être ainsi supprimées ;



- Il n'y a pas assez d'équipement dans le quartier ;
- Des soucis d'acoustique se pose quant au changement d'affectation d'école en logement ;
- L'impact visuelle négatif de la serre en toiture ;
- Des soucis structurels sont relevés dans le mitoyen du numéro 23, la surcharge en toiture de l'annexe ne ferait qu'augmenter ceux-ci ;
- Les logements 3 chambres font défaut dans le quartier, or le projet propose surtout des petits logements alambiqués ;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

Considérant l'avis du SIAMU favorable conditionnel, daté du 18/03/2021 et portant les références suivantes: T.1980.0650/10/ABM/ac auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis d'Access & Go daté du 03/04/2021 concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, que celui-ci estime le projet non-conforme aux exigences du RRU en ce qu'il comporte des dérogations aux articles 6 et 13 du Titre IV du RRU ;

Considérant que la non-conformité porte sur les points suivants :

- Dans la toilette PMR, l'aire de transfert la plus grande n'est pas située face à la porte ;
- La porte d'entrée comporte deux marches d'accès et n'est pas de plain-pied ;

Considérant que la toilette PMR doit être adaptée afin de répondre aux conditions du RRU, que par conséquent la dérogation à l'article 13 du titre IV du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que le bâtiment existant est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, que la modification de la porte d'entrée afin de rendre le bâtiment accessible aux PMR semble difficilement envisageable au vu des modifications des caractéristiques de la façade avant que cela entraînerait et au vu de l'espace insuffisant pour intégrer une pente dans la zone d'entrée ;

Que par conséquent la dérogation à l'article 6 du Titre IV du RRU est acceptable ;

#### Changement d'affectation:

Considérant que le bâtiment passe d'une affectation scolaire à une affectation de logements et d'équipement associatif, que l'école précédemment établie à cette adresse l'a quittée pour raison de vétusté et dû à l'absence d'une cour de récréation ou à la possibilité d'en créer une;

Considérant que le projet rénove l'immeuble et lui donne une seconde vie plus propice en terme de programmation, que l'accès arrière par le nouveau parc aménagé est une opportunité autant pour l'Agence Immobilière Sociale que pour la dynamisation du parc;

Considérant que la plus grande partie de l'immeuble sera destiné à du logement et non à de l'équipement (593 contre 190m<sup>2</sup>) ;

Que cela ne va pas à l'encontre de la destination de la zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS qui s'étend non seulement sur la parcelle du projet mais également sur une bonne partie de l'intérieur d'ilot qui est déjà occupé par une fonction d'équipement, que par conséquent la principale affectation est respectée ;

Considérant, de toutes ces contraintes urbanistiques et de confort, que cette nouvelle affectation est une opportunité et non une perte;

#### Programmation:



Considérant que le projet propose l'aménagement de 6 logements et une association, que la répartition prévue est la suivante:

- Au sous-sol: les locaux et espace d'accueil de l'Agence Immobilière Sociale, les locaux techniques de l'immeuble et un patio;
- Au rez-de-chaussée: les locaux du personnel de l' AIS, un studio, le niveau inférieur d'un duplex deux chambres et un local vélo;
- Au 1er étage: le niveau haut du duplex deux chambres, un studio, le niveau bas d'un duplex deux chambres et un accès vers la toiture/terrasse arrière;
- Au 2eme étage: un appartement une chambre et le niveau haut du duplex deux chambres;
- Au 3eme étage: un appartement 4 chambres avec un accès à une terrasse dans le versant arrière de la toiture du volume principal;

Considérant que l'ensemble assure une bonne mixité de logements, que ceux-ci sont isolé par l'extérieur en façade arrière et par l'intérieur sur les autres façades;

Considérant que les logements créés en partie avant sont conformes à l'article 3 du Titre II du RRU, excepté pour le studio 01 qui ne dispose pas d'une superficie de séjour conforme et qui déroge du coup à l'article précité;

Considérant que la mise en place de plusieurs duplex sur si peu d'espace nuit à l'aménagement des lieux dû entre autre à l'ajout d'escaliers supplémentaires, que le studio 01 est trop petit et mériterait d'être fusionné à un autre logement afin de se conformer au RRU, que par conséquent la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU est refusée ;

Considérant également que la pièce avant au rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'un logement indépendant qualitatif (nuisance sonores engendré par la proximité de la voirie et des espaces communs, possibilité de ventilation uniquement en façade avant) ;

Considérant de plus que le logement 02 ne dispose pas d'un espace de rangement qui s'avère indispensable au vu de l'absence de cave ;

Considérant donc que la disposition et le nombre de logements, sur les trois premiers niveaux, doit-être revu afin de tirer profit de l'architecture du bâtiment existant tout en créant des logements de qualité et spacieux;

Considérant que la chambre 2 du logement 06 ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante, en ce qu'elle atteint 18% alors que le RRU demande 20% (1/5eme), créant de fait une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que cette dérogation est minime, que de plus l'épaisseur des châssis peut être diminuée lors du choix de ceux-ci, permettant d'atteindre la bonne superficie éclairante, que par conséquent la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptable ;

Considérant qu'un local vélos / poussettes est prévu proche de l'entrée au rez-de-chaussée, que celui-ci dispose de 11 emplacements vélos, correspondant aux 11 chambres créées au total dans l'immeuble, que les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière sont donc bien respectées;

#### Gabarits:

Considérant que globalement le gabarit existant de l'immeuble ne change pas malgré que certaines parties en sont lourdement rénovées tel que la toiture du volume principal et celle de l'annexe;

Considérant cependant qu'une isolation extérieure est prévue en façade arrière du volume principal et de l'annexe; Considérant que la première crée une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que l'isolation déborde les mitoyens les plus profond;

Considérant que cette dérogation est minime et ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble, que celle-ci participe au confort des logements et ne cause pas de nuisances particulières sur le voisinage; Considérant par conséquent que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable;

Considérant l'isolation de la façade arrière de l'annexe, que ce débordement est réalisé sur une façade secondaire qui donne vers un nouveau parc aménagé par la Commune, que ce parc dispose d'une largeur assez importante;

Considérant que les façades arrières ne sont pas alignées sur ce parc, qu'aucune rupture d'alignement n'est donc créée et que de plus le confort de l'équipement qui se trouve dans cette partie du bâtiment est amélioré par cette isolation extérieur ;

Considérant donc que cette isolation ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;





Considérant que les modifications extérieures les plus importantes du projet apparaissent sur la toiture de la partie annexe;

Considérant que celle-ci est rendue accessible aux occupants des logements, qu'un aménagement en potager collectif accompagné d'une serre est proposé dessus et qu'un accès par une passerelle depuis le volume principal y est adjoind;

Considérant que l'utilisation de cette toiture en intérieur d'ilot semble problématique au vu des nuisances qu'elle entraîne vers le voisinage, que de plus l'ajout d'une serre sur cette toiture déroge à l'article 6 du Titre I du RRU concernant la hauteur de toiture du volume;

Considérant l'aggravement de la situation proposée côté annexe, que celle-ci est déjà beaucoup plus haute que les profils mitoyens, que ce volume se justifiait pour un équipement scolaire mais pas pour du logement et que par conséquent le volume doit au minimum être conservé à l'identique si pas supprimé en partie;

Considérant que cette suppression d'une partie de l'annexe est proposée afin de créer un patio perméable, qu'une amélioration est ainsi apportée à la parcelle et au projet, d'autant plus que le projet propose également la végétalisation de la toiture du reste de l'annexe;

Que cependant cela ne justifie pas l'ajout d'une serre et que par conséquent la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est refusée;

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé que le revêtement de la cour créée au rez-de-chaussée disposera de joints drainants, qu'il y aura lieu de s'assurer de la perméabilité des matériaux mis en œuvre ;

Considérant que la terrasse créée en creux dans le versant de la toiture ne présente pas un retrait suffisant afin de respecter le code civil en matière de vues directes, qu'il y aura lieu de s'y conformer et de prévoir un retrait de 1,90m ;

#### Façades:

Considérant que l'immeuble est à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, que de plus il est en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du PRAS;

Considérant qu'il est prévu de modifier le dernier niveau mansardé, que la proposition de fusionner les trois petites lucarnes en une grande et de revêtir le mansard d'un bardage en zinc ne nuit pas à la lisibilité et la cohérence de la façade ;

Considérant que le remplacement des châssis existants en PVC par des châssis en bois de ton blanc est bienvenu, qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade, il y aura toutefois lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (double cadre des impostes, proportions, divisions, profilés moulurés) ;

Considérant qu'en façade arrière du volume principal est ajouté un crépi sur isolant de teinte claire, qu'en toiture est appliqué un revêtement en bois ajouré similaire à celui proposé sur la façade arrière du volume annexe;

Considérant que le volume arrière est assez distingué par sa matérialité peu présente dans le contexte bâti, que cette distinction se justifie au vu de sa fonction d'équipement d'intérêt collectif, que cependant la toiture du volume principal n'étant pas de la même affectation il ne semble pas opportun de la distinguer ainsi du reste des toitures du voisinage ;

Considérant donc qu'il serait plus intéressant de proposer un revêtement de toiture plus discret sur le versant et la mansarde arrière ;

Considérant que les châssis existants en façade arrière sont remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle, que les baies en façade arrière sont légèrement modifiées et que par conséquent la division des châssis également, que cette nouvelle division ne nuit pas aux caractéristiques architecturales du bien;

#### Conclusion:

Considérant de tout ce qui précède, que le projet relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes ;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de:**

- Revoir la répartition des logements des trois premiers niveaux en supprimant le studio du rez-de-chaussée à front de voirie ;
- Supprimer la serre en toiture du volume arrière, et y prévoir une toiture végétalisée (suppression de l'accès aux habitants) ;
- Revoir le revêtement du versant arrière de la toiture du volume principal ;



- **Se conformer à l'avis du SIAMU ;**
- **Répondre aux conditions du RRU concernant les toilettes PMR accessibles au public ;**
- **Prévoir 1,90m de retrait pour la terrasse en creux dans le versant de toiture afin de s'assurer du respect du Code Civil en matière de vues directes ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (double cadre des impostes, proportions, divisions, profilés moulurés, ...) ;**
- **Prévoir une isolation acoustique au niveau des murs mitoyens ;**
- **S'assurer de la perméabilité des matériaux mis en œuvre pour le revêtement de la cour créée au rez-de-jardin ;**

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-131** : démolir la lucarne en façade avant, modifier la façade aux 3ème étage et combles et réaménager le logement en duplex / de voorste dakkapel afbreken, de gevel op de 3e verdieping en de zolder wijzigen en de woning in een duplex veranderen  
**Rue de la Victoire 122**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stephen Jackson  
 N° dossier : PU2020-131 / 13/AFD/1753694

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : .

RCU :

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale des immeubles : rez-de-chaussée commercial, 1 logement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage et 1 duplex de 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles pour le bâtiment avant et un entrepôt au rez-de-chaussée et un bureau au 1<sup>er</sup> étage pour le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme :

- (PU2000-81) portant sur le changement d'affectation et la couverture de la cour, que ce permis a été notifié en date du 19/03/2001 ;



- (PU2011-204) portant sur l'agrandissement d'une baie en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, que ce permis a été notifié en date du 08/05/2012 ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le logement supérieur en toiture (duplex 3<sup>ème</sup> étage et combles) et vise à démolir la lucarne en façade avant, modifier la façade aux 3<sup>ème</sup> étage et combles et réaménager le logement en duplex et plus précisément :

- Créer une 2<sup>ème</sup> chambre au niveau du 3<sup>ème</sup> étage avec réaménagement de celui-ci et ouvrir 3 baies en façade avant ;
- Supprimer la lucarne existante en façade avant pour la remplacer par 3 fenêtres de toiture ;

Considérant que des plans « as built » ont été approuvés par le Collège du 02/12/2003 pour entre autre le logement duplex en toiture (3<sup>ème</sup> étage / combles) ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 09/07/2019 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, une réclamation a été introduite portant sur l'absence des documents sur la plateforme régionale durant l'enquête publique ;

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Considérant que la superficie existante du logement permet amplement la création d'une 2<sup>ème</sup> chambre répondant par la même occasion à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant néanmoins que cette nouvelle chambre est en très forte dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) et qu'il y a lieu d'y remédier en plaçant une nouvelle fenêtre de toiture ;

Considérant également l'absence de détail des châssis ne permettant pas de visualiser la possibilité d'ouverture des châssis, mais vu les photos fournies montrant des châssis ouvrants, il y a lieu de prévoir des garde-corps permettant d'empêcher toute chute ;

Considérant que le nouvel aménagement du 3<sup>ème</sup> étage implique une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de sas wc), et qu'il y a lieu de ne pas y déroger en prévoyant une porte supplémentaire au niveau de l'ouverture ;

Considérant que l'accès à la salle de bain ne peut se faire qu'en passant par la chambre sous faite, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu d'aménager une salle de douche au sein de la chambre du 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la démolition de la lucarne avant, non présente sur les plans de la construction du 31/05/1876 mais accordée par les plans « as built » du 02/12/2003, est imposante et légèrement disproportionnée et ne permet en outre pas une vue à hauteur d'homme, est donc justifiable ;

Considérant par contre que l'ouverture des entablements implique la mise en place de garde-corps pour la sécurité et pour l'entretien des châssis, que ces ouvertures ne respectent pas le caractère néoclassique de l'immeuble et en perturbent la cohérence architecturale ;

Considérant que la corniche actuelle n'est pas de nature à valoriser l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir une corniche respectant le dessin de la corniche d'origine ;

Considérant enfin que les plans montrent une dérogation à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la chaudière, 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 :**

- Placer une nouvelle fenêtre de toiture arrière pour la chambre créée au 3<sup>ème</sup> étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Détailler les châssis de cette nouvelle chambre et placer des garde-corps permettant l'ouverture et l'entretien sans risques ;



- Prévoir une 2<sup>ème</sup> porte au niveau de l'ouverture menant au sanitaire afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Ne pas ouvrir de baies dans les entablements de la façade avant ;
- Prévoir un espace sanitaire accessible pour la chambre du 2<sup>e</sup> étage sans passer par l'autre chambre ;
- Prévoir une corniche respectant le dessin de la corniche d'origine ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la chaudière.

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-159** : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling alsook van de gevel, het bouwen van een dakkapel en het inrichten van terrassen

**Rue Berckmans 78**

Demandeur / Aanvrager : INTERACT International - Madame Coumans - S.A.

N° dossier : PU2020-159 / 13/AFD/1756940

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre (hors délai)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126 § 11 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS**

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

Article 4 (profondeur de la construction)

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

Article 10 (superficie nette éclairante)

**Report d'avis dans l'attente d'une visite sur place afin de pouvoir apprécier les éléments de décors intérieurs patrimoniaux**



Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2021-34** : Changer la destination du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage de commerce/logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec modification du volume et des façades, travaux structurels et aménagement d'une terrasse / De verandering van de bestemming van de kelder, de begane grond en de 1ste verdieping van handel/woning naar voorziening van algemeen belang (artsenpraktijk) met wijziging van het volume en de gevels, structurele werken en inrichting van een terras  
**Rue Emile Feron 85**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Hafida Bakioui  
 N° dossier : PU2021-34 / 13/AFD/1775130

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, 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 :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

RCU :

Zone de protection : 1. -N° de police : 56 RUE COENRAETS Maison néoclassique

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)

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - lucarnes)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 56, rue Coenraets ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-9/21) dressé le 17/03/2021 pour :

- Le remplacement de l'ensemble des planchers en bois du rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages par un système de poutres et claveaux (béton) ;
- Le remplacement des linteaux en bois de baies intérieures et extérieures par des éléments en béton préfabriqué ;



- Le placement d'un escalier en béton entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, dans l'entrée carrossable ;
- La démolition et construction de murs des annexes au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de commerce/logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec modification du volume et des façades, travaux structurels et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- Aménager un cabinet médical sur le sous-sol / rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un logement au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> étage ;
- Réaliser des travaux structurels : ouverture de 2 baies au rez-de-chaussée, ajout d'un escalier vers le sous-sol depuis l'entrée cochère ;
- Rehausser le niveau de la couverture de la cour arrière de 50cm et y ajouter 2 lanterneaux ;
- Construire 3 lucarnes (2 en versant arrière et 1 en versant avant) ;
- Rehausser la toiture de l'annexe de droite au rez-de-chaussée ;
- Rehausser et agrandir le volume annexe à l'entresol ;
- Aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Modifier la porte d'entrée cochère ;
- Modifier le revêtement de façade au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

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

Considérant le courrier de la Commission royale des monuments et des sites du 31/03/202, qui n'a pas formulé de remarques sur le dossier concerné ;

Considérant les prescriptions particulières relatives aux zones d'habitation, que celles-ci peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. (PRAS prescription 2.2) ;

Considérant que le projet prévoit 286,04m<sup>2</sup> de maison médicale et est donc conforme à ces prescriptions (équipement de santé) ;

Considérant que les nuisances sonores d'une maison médicale sont limitées, qu'elles dépendent de la bonne gestion des lieux et sont dès lors compatibles avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant que l'entrée de la maison médicale est prévue par la porte d'entrée cochère, que la cage d'escalier des étages est par contre partagée avec le duplex supérieur et que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et un passage important au sein de l'immeuble ;

Considérant toutefois que la note explicative précise que le logement est lié à la maison médicale, qu'il ne fonctionnera donc pas de manière indépendante, que la configuration proposée est dès lors acceptable ;

Considérant que la rehausse de la toiture de l'annexe du sous-sol engendre une légère dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci permet toutefois d'obtenir une hauteur sous plafond plus confortable de 2,50m dans la salle polyvalente et d'en améliorer les performances énergétiques et la luminosité par l'ajout de lanterneaux ;

Considérant que son impact sur l'intérieur d'ilot est négligeable, qu'il y aurait toutefois lieu de proposer une amélioration des qualités végétales de ce dernier et de proposer une végétalisation de la toiture ;

Considérant que l'annexe arrière du rez-de-chaussée est démolie, que cette modification désenclave l'intérieur de l'ilot et est bienvenue, qu'il est prévu de refaire la façade arrière de l'entrée cochère également afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de rehausser la toiture du local arrière contenant les WC, qu'aucune coupe précisant le raccord avec le mitoyen et la nécessité ou non d'une rehausse n'est fournie, que des locaux sanitaires ne justifient pas une hauteur généreuse et qu'il y aurait lieu d'aligner la toiture de l'annexe à la hauteur du mitoyen du n°53 rue Coenraets ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe de l'entresol, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière, qu'au vu de son retrait par rapport aux limites mitoyennes, son impact sur les propriétés voisines est limité ;



Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage permet aux bureaux de la maison médicale de bénéficier d'un petit espace extérieur, qu'au vu de sa configuration enclavée son aménagement ne permet pas de vues préjudiciables sur l'intérieur de l'îlot, que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que le logement aménagé au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages est un logement de 3 chambres répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

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

Considérant que les deux lucarnes arrière permettent d'améliorer l'habitabilité du séjour et des pièces arrière du 3<sup>e</sup> étage, que celles-ci sont conformes à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par contre que la lucarne avant présente une largeur supérieure au 2/3 de la largeur totale de la façade et déroge de la sorte à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de la hauteur existante en bas de versant pour les chambres sous combles, ces dernières présentent déjà une hauteur conformes, que l'ajout d'une lucarne n'est, dès lors, pas justifié ;

Considérant que le balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade avant a été supprimé, que cette situation semble toutefois ancienne ;

Considérant que le linteau de l'entrée cochère est aligné à celui de la vitrine, que cette modification donne plus d'harmonie à la composition architecturale de la façade ;

Considérant toutefois que l'expression de la nouvelle porte cochère proposée sous la forme d'une double porte entièrement vitrée ne présente pas une intégration satisfaisante, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin plus intégré à l'architecture de la façade ;

Considérant que l'ajout d'un lambris en bois dénature la façade, qu'il serait préférable de proposer un revêtement uniforme sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;

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

Considérant enfin 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, (sous réserve d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente) à condition de :**

- Proposer une végétalisation de la couverture de la salle polyvalente du sous-sol ;
- Maintenir le logement des étages lié à la maison médicale (occupation par un des gérants de l'équipement, ne pas prévoir de logement indépendant) ;
- Supprimer la lucarne en versant avant ;
- Aligner la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée contenant les sanitaires au mur mitoyen existant (ne pas réaliser de rehausse) ;
- Proposer une expression de la porte d'entrée cochère plus respectueuse de l'architecture de l'immeuble ;
- Prévoir un revêtement uniforme qualitatif pour l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais (art.192 du CoBAT) ;

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



--





Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2019-286** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant et aménager une terrasse pour le commerce / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel en het inrichting van een terras voor de handel  
**Rue Théodore Verhaegen 25**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Abdelmoumene AZAOUM  
 N° dossier : PU2019-286 / 13/AFD/1728599

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, 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 :  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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

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

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

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

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

*Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et la façade avant, aménager une terrasse pour le commerce et plus précisément :*

- *Diviser le logement unifamilial en 3 logements ;*
- *Couvrir la cour au rez-de-chaussée ;*
- *Régulariser les modifications de la façade avant : peinture de la façade et des encadrements, remplacement des menuiseries ;*
- *Aménager une terrasse à destination du commerce sur la toiture de l'annexe ;*



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/07/2020 (pas d'objection majeure, il est déconseillé d'occuper les combles de l'arrière bâtiment) ;

Considérant l'absence de remarque de Bruxelles mobilité (courrier du 12/08/2020) ;

Considérant qu'il est prévu de diviser l'immeuble de la manière suivante :

- 1 studio au 1er étage
- 1 studio au 2e étage
- 1 appartement de 2 chambres au 3e et au 4e étages

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (normes en vigueur à l'époque, travaux structurels, ...) ;

Considérant effectivement que les séjours de chacun des logements ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (éclairage), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme (élargissement d'une baie en façade arrière pour y aménager une terrasse et dans le mur porteur au 3e étage) ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme des séjours est accentuée au 1er et au 2e étage par le positionnement de la salle de bain en façade arrière, supprimant le caractère traversant des pièces ;

Considérant que la chambre principale du duplex supérieur présente une superficie insuffisante et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement pourrait être revu en remplaçant l'escalier menant au grenier (non habitable) par une trappe afin d'augmenter la superficie de la chambre côté rue ;

Considérant que les logements proposés sont de petite taille et ne rencontrent pas 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 que la couverture de la cour était déjà présente dans les plans de la dernière situation légale du bien, que la toiture du local vélo a cependant été rehaussée au même niveau que celle de l'annexe du commerce et déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle) ;

Considérant que la configuration enclavée la cour est peu propice à un aménagement qualitatif, que la couverture proposée uniformise la toiture des annexes et n'engendre pas de rehausses mitoyennes ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe au profit du commerce présente un vis-à-vis important avec le logement du 1er étage, que celle-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot et que de plus cette terrasse est peu utile pour un commerce ;

Considérant que la façade et les encadrements des fenêtres ont été peints en orange pâle et que les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par du PVC blanc, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade et ne respectent pas le caractère néoclassique de l'immeuble ;

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

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que les modifications demandées ne sont pas acceptables et ne rencontrent pas le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 04/08/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant ;

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/07/2020 sur la version précédente du projet, toujours d'actualité (pas d'objection majeure, il est déconseillé d'occuper les combles de l'arrière bâtiment) ;



Considérant que par rapport à la version précédente, la terrasse sur la toiture de l'annexe a été supprimée afin de limiter le vis-à-vis entre le logement et le commerce ;

Considérant que la modification de la couverture de cour déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que son impact est limité ;

Considérant toutefois qu'une végétalisation de la toiture serait bienvenue afin d'améliorer les qualités de l'intérieur de l'ilot densément construit ;

Considérant que les logements du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage présentent toujours une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'emplacement des salles de bain à l'arrière a toutefois été revu afin de rétablir le caractère traversant des pièces de vie et diminuer l'ampleur de la dérogation ;

Considérant cependant que les logements proposés sont encore de petite taille et ne rencontrent pas 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, que la réunion du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages permettrait de créer un logement de grande taille qualitatif ;

Considérant que l'aménagement de la chambre du duplex supérieur côté rue a été revue afin d'en augmenter la superficie et de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en remplaçant l'escalier menant au grenier par une trappe ;

Considérant toutefois que cette dernière présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la fenêtre de toiture existante permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les évacuations des 3 chaudières sont prévues en toiture du bâtiment principal afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il est prévu de repeindre l'enduit de la façade en gris clair, que des châssis en PVC de ton blanc avec imposte sont représentés à chaque étage contrairement à la situation existante de fait (absence d'imposte au 3<sup>e</sup> étage), qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir des châssis en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine afin de revaloriser le caractère néoclassique de l'immeuble et de préciser la teinte de l'enduit de la façade en privilégiant une teinte claire ;

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

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

- **Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble en aménageant un seul logement de grande taille sur le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et respectant la configuration des pièces d'origine ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II pour la chambre principale sous combles ;**
- **Prévoir une végétalisation de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir des châssis en bois de teinte blanche en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine ;**
- **Préciser le RAL de l'enduit de la façade avant en prévoyant une teinte claire respectueuse du caractère néoclassique de l'immeuble ;**
- **Effectuer les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**Les dérogations à l'article 4 du titre I et 10 du Titre II du RRU, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus, sous réserve du respect des conditions ci-dessus.**



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2020-251** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager des balcons et une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van balkons en van een terras en van structurele werken

**Rue de Mérode 252**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Jawad ISSAOUI

N° dossier : PU2020-251 / 13/AFD/1769920

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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)  
 Article 126§11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

### **DEROGATIONS :**

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

Article 4 - profondeur de la construction

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

Article 3 - normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables

Article 4 - hauteur sous plafond

Article 10 - superficie nette éclairante

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

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 d'une chambre (rez-de-chaussée / entresol, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, caves au sous-sol, combles au 3<sup>ème</sup> étage) ;

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

- Modifier la façade avant ;
- Modifier le nombre de logement (régularisation) ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée (régularisation de la cuisine) ;
- Créer des terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages à l'arrière et surélever le mur mitoyen ;
- Effectuer des travaux structurels ;
- Créer une lucarne en toiture arrière ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les menuiseries existantes de la façade avant ne correspondent pas à la situation de droit de 1902, ni de 1929 pour la lucarne (triptyques remplacés par des fenêtres à doubles ouvrants et impostes pleines au 1<sup>er</sup> étage) et que la présente proposition tend à rétablir les menuiseries presque totalement dans leur état d'origine, ce qui est bienvenu ;

Considérant néanmoins que la proposition pour le châssis du soupirail ne correspond pas à la situation d'origine, que ses ferronneries d'origine ne sont pas repropoées et que, de manière générale pour l'ensemble des châssis, les doubles cadres des impostes du permis d'origine ne sont pas envisagés, ce qui tend à affaiblir la qualité de la proposition architecturale pour la façade avant ;

Considérant que, bien qu'offrant un espace de rangement privatif par logement, la répartition des caves est disproportionnée au profit du logement du bel étage, que le local poussettes / vélos est étriqué et que son utilisation est gênée par le passage vers la cave n°4, qu'il y aurait lieu de revoir la division des locaux vers une répartition plus équitable ;

Considérant que la division du bien proposée ne rencontre pas la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (4 appartements 1 chambre uniquement) ;

Considérant en outre que les éléments apportés par le demandeur (historique des domiciliations depuis 1990 et des compteurs depuis 1985) tendent à démontrer l'existence du logement au 3<sup>ème</sup> étage en 1985, que ces éléments ne sont toutefois pas totalement probants ;

Considérant cependant que ce nouvel appartement présente une forte dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les normes d'habitabilité en ce que les hauteurs sous-plafonds de la salle de bain des combles présente une hauteur de 2,21 m au plus haut, sur une superficie très minime et que ces aménagements ne rencontrent dès lors pas le principe de bon aménagement des lieux et dérogent également au Règlement général de l'Agglomération bruxelloise en vigueur à l'époque ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer un maximum de trois logements en aménageant par exemple un duplex de trois chambres aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ce qui rencontrerait la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant la photographie aérienne (source Brugis) tendant à prouver l'existence de l'annexe – cuisine du rez-de-chaussée - depuis au moins 1987 ;

Considérant que cette annexe est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les surfaces éclairantes du séjour avant au rez-de-chaussée, de la chambre et du séjour / cuisine à l'arrière et de la chambre arrière à l'entresol ;

Considérant de manière générale, que ces dérogations sont inhérentes à la configuration des lieux ;

Considérant cependant, pour le rez-de-chaussée, que ladite dérogation est accrue par l'ajout de la cuisine, que celle-ci pourrait être atténuée par la mise en place de lanterneaux sur la toiture de cette dernière et qu'en outre, cet aménagement déroge également au Règlement général de l'Agglomération bruxelloise en vigueur à l'époque des éléments fournis (éclairage) ;

Considérant que la chambre du rez-de-chaussée déroge aux article 3 et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie minimum (13 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) et la hauteur sous-plafond (246 cm au lieu de 250 cm) ;

Considérant le manque de clarté concernant la situation projetée de la pièce – chambre – à l'entresol quant à son caractère commun ou privé ;

Considérant néanmoins qu'il serait possible de lier, via un escalier intérieur privatif, cette pièce au rez-de-chaussée et proposer une chambre plus grande supplémentaire pour le logement ;

Considérant que cet aménagement rencontrerait la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (création d'un logement 2 chambres), permettrait de compenser la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la première chambre, supprimerait la dérogation à l'article 3 du titre II dudit règlement et clarifierait la situation de la pièce à l'entresol ;



Considérant accessoirement la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant l'absence de sas de toilettes au rez-de-chaussée ;

Considérant que les terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et la rehausse du mur mitoyen du côté du voisin au n°248 dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent de plus de 3 m de profondeur le profil dudit voisin ;

Considérant l'impact sur la parcelle voisine de par la profondeur excessive des terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et le fort impact de ces dernières sur l'éclairage naturel des locaux habitables déjà en dérogation sur ce point, à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il serait possible de réaliser ces terrasses en creux, diminuant dès lors ladite dérogation et annulant également l'impact supplémentaire sur la parcelle voisine ;

Considérant que la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage présente vis-à-vis du voisin au n°254 un retrait trop faible pour permettre le respect du code civil en matière de vues directes ;

Considérant enfin que la lucarne arrière du dernier étage est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (en ce qu'elle dépasse la hauteur du profilé mitoyen le plus bas du voisin n°248 mais que celui-ci présente un gabarit anormalement bas et qu'elle ne dépasse pas de plus de 2 m la hauteur du profilé mitoyen le plus haut) mais qu'elle augmente également fortement le gabarit et la densité de l'immeuble ;

Considérant accessoirement que les chaudières et leurs évacuations dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-28** : modifier les aménagements intérieurs, la façade et le volume d'une maison unifamiliale avec travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen, de voorgevel en het volume van een eengezinswoning met structurele werken

**Rue de la Source 90**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry PEYRE

N° dossier : PU2021-28 / 13/AFD/1774355

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)



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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-13) portant sur la transformation d'une maison unifamiliale avec garage, que ce permis a été octroyé le 24/09/2008 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une deuxième demande de permis d'urbanisme (PU2011-91) visant à modifier le PU2008-13 et à modifier la façade, que ce permis a été octroyé le 26/10/2011 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs, la façade et le volume d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier la porte de garage et la porte d'entrée ;
- Ajouter un châssis au 1<sup>er</sup> étage donnant sur le patio ;
- Modifier la configuration de l'escalier intérieur ;
- Modifier la toiture de la véranda de la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage ;
- Modifier les baies de la chambre 3 et du couloir donnant sur le patio ;
- Diminuer l'emprise de la verrière ;
- Modifier les cloisonnements intérieurs ;

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

Considérant qu'aucune plainte n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage en méranti ont été remplacées par des menuiseries en aluminium de ton gris/bleu de teinte identique à celle des châssis, que la porte d'entrée présente un dessin s'inspirant des caractéristiques de la porte d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux moulurés) et que la porte de garage présente une intégration relativement sobre, que ces modifications ne portent dès lors pas atteinte à l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant qu'un châssis fixe a été placé au niveau de la terrasse/patio au 1<sup>er</sup> étage, que celui-ci fait office de protection et n'induit pas de modification significative de la façade ;

Considérant que les baies de la chambre 3 et du couloir donnant sur la terrasse / patio ont été modifiées, que ces modifications engendrent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 3, que celle-ci est toutefois minime et compensée par une superficie généreuse ;

Considérant que l'emprise de la verrière donnant sur le séjour au rez-de-chaussée a été diminuée, que cette modification n'altère pas l'éclairage du séjour ;

Considérant que la configuration de la toiture vitrée de la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage a été revue afin de la rationaliser, que cette modification volumétrique n'est pas visible depuis l'espace public, est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessite pas de rehausses mitoyennes, que son impact sur le voisinage est dès lors limité ;

Considérant que la révision des aménagements intérieurs ne soulève pas d'objection, que le WC du rez-de-chaussée présente toutefois une dérogation à l'article 8 (absence de sas WC) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette modification nuit à la bonne habitabilité du logement et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

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

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

- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**

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



Point 14.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2020-225** : modifier la façade avant / de wijziging van de voorgevel  
**Rue Théodore Verhaegen 36**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Fadoua SNOUNI  
 N° dossier : PU2020-225 / 13/AFD/1766492

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

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

PPAS :  
 RCU :  
 Zone de protection :

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

Article 126§11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (esthétique des constructions) ;  
 dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;  
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme Titre I :**  
 Article 10 (éléments en saillie sur la façade)

**Règlement communal sur les bâtisses :**  
 Article 46A (enseignes)  
 Article 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 le long d'une voirie régionale et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 et commerce au rez-de-chaussée;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1954 portant sur la transformation de la façade avant, que ce permis a été octroyé en date du 16/09/1954 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 04/12/2019 pour le placement de deux évacuations de chaudières en façade avant de l'immeuble, aux premier et second étages ;

Considérant que la situation de fait de la façade avant diffère notablement de la situation de droit du permis de 1954 ;





Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant et plus précisément :

- Régulariser la situation infractionnelle causée par les évacuations de chaudières ;
- Régulariser les modifications apportées à la façade depuis 1954 ;

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 que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant le peu d'harmonie au niveau des proportions et des divisions des portes et fenêtres dudit rez-de-chaussée (impostes pas alignées, porte d'entrée vitrée avec grille en ferronnerie en lieu et place de la porte moulurée initialement prévue, épaisseurs des montants et division de la fenêtre remplaçant le châssis simple fixe tel que prévu dans la situation de droit, ...) ;

Considérant de manière générale, le caractère peu qualitatif des différents éléments de façades et de leur juxtaposition : porte d'entrée du logement, briques de verres du soubassement en lieu et place des châssis et ferronneries initialement prévues, matériaux utilisés (PVC remplaçant le bois, briquettes remplaçant les faïences prévues dans le permis de 1954), ... ;

Considérant que la proposition de division du châssis de la vitrine permet la ventilation du commerce et présente une intégration acceptable, que le matériau du soubassement reste sobre et ne tranche pas avec les matériaux présents dans la rue ;

Considérant toutefois que la suppression des briques de verre et leur remplacement par une fenêtre de cave permettrait une meilleure ventilation des locaux du sous-sol et d'améliorer l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que l'enseigne parallèle déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses, que celle-ci est toutefois alignée à la baie de la vitrine conformément au titre VI du Règlement régional d'urbanisme et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant enfin que les évacuations de chaudière en façade avant de l'immeuble au 1er et 2ème étages dérogent à l'article 63 du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu de régulariser la situation infractionnelle ;

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 briques de verre et prévoir une fenêtre de cave ;
- supprimer les évacuations de chaudière en façade et évacuer ces dernières en toiture en respectant l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais.

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

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-4** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel et het creëren van terrassen

**Place Louis Morichar 13**

Demandeur / Aanvrager : RAINBOW PROPERTIES

N° dossier : PU2021-4 / 13/AFD/1771082



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021, 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

RCU :

Zone de protection : 1. -N° de police : 14 PLACE LOUIS MORICHAR

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 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 : maison unifamiliale ;

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

- Modifier le nombre de logements : diviser la maison unifamiliale en 1 logement duplex 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée, un logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et 1 logement duplex 3 chambres aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> étages et combles ;
- Aménager des terrasses : construire un balcon au 1<sup>er</sup> étage et une terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Réaliser des travaux structurels : construire un escalier pour le duplex inférieur, modifier les murs porteurs dans les logements, démolir une partie de l'annexe et construire deux escaliers dans le duplex supérieur ;
- Modifier la façade : remplacer les châssis de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/02/2021 au 13/03/2021 ;

Considérant le report de la commission de concertation en date du 23/03/2021 en l'attente d'une visite sur place ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/03/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/03/2021 (pas d'objection majeure, remarque concernant la fausse fenêtre en façade arrière) ;

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



Considérant que les typologies de logements dans l'immeuble sont variées offrant 1 logement d'une chambre, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres pouvant accueillir des familles avec enfants et que néanmoins ces aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que les espaces de séjour des logements et le bureau du duplex inférieur dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) en ce qu'ils n'ont pas un apport de lumière naturelle suffisant mais reste néanmoins acceptable car il découle de la configuration des baies d'origine et est compensé une hauteur sous plafond et une superficie généreuse ;

Considérant que la réalisation de travaux structurels en vue de la création des différents logements respecte le caractère architectural de la maison, garantit l'habitabilité et la qualité spatiale des logements ;

Considérant cependant que la division de la maison en trois logements ne compte pas d'espace de rangement commun et privatifs pour ces derniers, que le premier logement en duplex occupe quasiment l'entièreté du sous-sol et qu'une utilisation de la pièce avant du sous-sol en tant qu'espace commun de rangement serait plus appropriée ;

Considérant effectivement que ce local est peu propice à l'aménagement d'une chambre (vis-à-vis direct avec l'espace public, intimité, difficulté de ventilation, nuisances...) ;

Considérant que ce même logement possède des dimensions généreuses permettant un autre agencement en vue de conserver les deux chambres à coucher afin de répondre à la volonté communale et régionale de création et préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement d'un escalier et de la cuisine dans la pièce centrale, aux décors intérieurs très intéressants (ancienne pièce d'apparat), est problématique et porte fortement atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon et d'une terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage est bienvenue, que la démolition de la façade de l'annexe se justifie pour la création de la terrasse et contribue à réduire le volume bâti de l'annexe, que la réalisation d'un balcon se justifie également mais qu'une distance d'au moins 60cm doit être respectée pour éviter les éventuelles nuisances visuelles pour le voisin de gauche N°12 ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse pour le logement du 2<sup>e</sup> étage, que celle-ci offre un accès à l'extérieur pour le logement, qu'il est en contact direct avec les espaces de séjour et améliore ses qualités spatiales et son habitabilité ;

Considérant le manque d'un reportage photographique plus détaillé au vu de la richesse des décors intérieurs de haute valeur patrimoniale et qu'il convient de les maintenir en l'état ;

Considérant le remplacement des châssis de la façade à rue par des châssis identiques en matériau, modèle et coloris, qu'il convient de respecter strictement les caractéristiques d'origine de ceux-ci et que des questions se posent par rapport aux aérateurs ;

Considérant la visite sur place du 06/04/2021, qu'elle a permis de faire le constat de la haute valeur patrimoniale et des qualités spatiales de l'immeuble ;

Considérant que suite à la visite et aux indications données sur place, l'architecte a envoyé une version modifiée des plans le 14/04/2021 tendant à répondre globalement aux objections sur le projet déposé ;

Considérant que la pièce avant du sous-sol est prévue comme espace commun de rangement pour les logements améliorant ainsi la qualité et le confort des logements prévus dans l'immeuble ;

Considérant l'utilisation de l'escalier commun principal pour desservir l'intégralité des niveaux des logements préservant ainsi les décors intérieurs de haute qualité patrimoniale dans les logements ;

Considérant que ces modifications répondent globalement aux indications faites lors de la visite sur place du 06/04/2021 ;

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

- **Utiliser la pièce avant du sous-sol comme local de rangement commun pour les logements mais également destinée aux vélos/poussettes et l'annoter en tant que tel sur les plans ;**



- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant et favoriser le maintien des châssis d'origine ; ne pas placer de grilles de ventilation visibles;**
- **Respecter les aménagements prévus dans les plans modifiés et envoyés par courriel en date du 14/04/2021, à savoir :**
  - **L'aménagement de la pièce avant du sous-sol en local commun de rangement accessible par l'escalier tournant depuis le hall commun d'entrée de l'immeuble et donnant accès au local compteurs ;**
  - **L'aménagement d'une seconde chambre au sous-sol conforme à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
  - **La privatisation d'une partie de la cage d'escalier commune pour desservir le logement du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**
  - **La conservation du caractère traversant des logements dans leurs espaces de séjour ainsi que la conservation des décors intérieurs de haute valeur patrimoniale ;**
  - **Le maintien de la cage d'escalier existante (dernière volée) ;**
- **Fournir un reportage photographique détaillé mentionnant explicitement les décors intérieurs maintenus ;**
- **Respecter l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres du troisième étage et de la mezzanine si elle dessert un espace habitable ;**
- **Fournir une coupe transversale donnant à voir la salle à manger et le WC du rez-de-chaussée mais également les autres niveaux de l'immeuble ;**

**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, reportage photos intérieur ; documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).**

**La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordé pour les motifs énoncés ci-dessus.**