



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 12 octobre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 12 oktober 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (à partir du point 9) et Mme Leclef (à partir du point 8).

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-190 : aménager une terrasse au 2^e étage / het inrichten van een terras op de tweede verdieping : Rue Capouillet 53</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Justyne Balasinski</p>
Point 3. 09:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-171 : aménager une terrasse sur toiture plate au 1^{er} étage / het inrichten van een terras op een platte dak op de 1^{ste} verdieping : Chaussée de Waterloo 343</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Laurent Elias</p>
Point 4. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-93 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen : Avenue du Roi 106</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Evy WAEGENEIRE 08/06/2021</p>
Point 5. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-166 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen : Rue de Mérode 104</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Eline Hendrickx</p>
Point 6. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-212 : modifier le volume d'une maison unifamiliale, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume van een eengezinshuis, van de gevel, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van terrassen : Rue de la Croix de Pierre 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mehdi KAABI 26/01/2021</p>
Point 7. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-187 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het volume en de voorgevel : Rue de l'Hôtel des Monnaies 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Slavco Milcev</p>
Point 8. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-19 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het volume met structurele werken : Rue d'Ecosse 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Isabelle Bourne 11/05/2021</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-152 : changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en restaurant, placer une hotte non domestique et modifier la façade / de verandering van de commerciële gebruik van het gelijkvloers tot restaurant, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en het wijzigen van de voorgevel : Parvis Saint-Gilles 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SABOR LATINO - S.R.L.</p>



Point 10. 13:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-217 : modifier les aménagements avec travaux structurels et la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate et placer une enseigne / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken en de voorgevel, het bouwen van een terras en het plaatsen van een uithangbord : Avenue Brugmann 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : TEMCO REAL ESTATE (Pegoraro)</p>
Point 11. 14:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-88 : changer des châssis en façade avant et arrière au 2^e étage / het veranderen van de schrijverken op de voor-en-achtergevel op de 2de verdieping : Chaussée de Waterloo 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Dina van der Bijl</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-190** : aménager une terrasse au 2^e étage / het inrichten van een terras op de tweede verdieping
Rue Capouillet 53

Demandeur / Aanvrager : Madame Justyne Balasinski
N° dossier : PU2021-190 / 13/AFD/1790610

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 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 :

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme TITRE I :

- Article 4 (profondeur de la construction)

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

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 du rez-de-chaussée au 3^e étage ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse au 2^eme étage (régularisation) ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur les vues directes engendrées sur le voisin, le débordement de la terrasse sur la parcelle mitoyenne engendrant perte de surface privative et problèmes techniques de maintenance ainsi que les problèmes d'humidité que cette terrasse engendre ;

Considérant que les problèmes d'humidité sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande et relèvent de la bonne exécution des travaux et / ou de l'entretien de la plate-forme ;

Considérant que la terrasse est aménagée en partie sur la propriété voisine ;

Considérant la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;



Considérant plus particulièrement les vues directes engendrées sur le voisin au n°51 préjudiciables à son intimité ;

Considérant que la mise en place d'un pare-vue en bois (dispositif urbanistique non pérenne) ou d'une rehausse mitoyenne, destinés à annuler lesdites vues directes, engendrerait une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant enfin que l'aménagement de la terrasse engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°51) ;

Considérant dès lors, en conclusion de tout ce qui précède, que la demande en l'état n'est pas acceptable ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-171** : aménager une terrasse sur toiture plate au 1er étage / het inrichten van een terras op een platte dak op de 1ste verdieping
Chaussée de Waterloo 343

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent Elias
N° dossier : PU2021-171 / 13/AFD/1788644

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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, 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 4 logements en bâtiment avant et une maison unifamiliale en bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur toiture plate au 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'une annexe permet d'offrir un espace extérieur pour le logement du 1^{er} étage



Considérant que l'aménagement présente des retraits de 1m90 par rapport aux propriétés voisines permettant de respecter les dispositions en matière de vues directes et obliques mais reste cependant relativement proche de l'annexe du voisin n° 345 de la chaussée de Waterloo et engendre des vues potentiellement gênantes sur les immeubles voisins ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son implantation dépasse de plus de 3m la construction voisine la plus profonde, qu'une telle profondeur n'est pas acceptable de plus que la position de celle-ci par rapport à l'intérieur d'îlot aurait des potentielles nuisances, notamment sonores, de par sa position proche de l'angle de l'îlot, de l'importante hauteur des façades et que par conséquent une limitation de la terrasse s'avère nécessaire ;

Considérant qu'une terrasse de maximum 3,5m de profondeur par rapport à sa porte d'accès, permettrait de limiter les vues gênantes sur le voisinage, tout en offrant une superficie suffisante pour en jouir de façon propice, et permettrait également de limiter la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que le *Pennisetum Setacum Rubrum* et l'Herbe de la Pampa sont respectivement des espèces exotiques et invasives, il y a lieu de choisir des espèces indigènes pour la végétation de la toiture semi-intensive ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:
- Aménager une terrasse de maximum 3,5 m de profondeur par rapport à sa porte d'accès ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-93** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen
Avenue du Roi 106

Demandeur / Aanvrager : Madame Evy WAEGENEIRE
N° dossier : PU2021-93 / 13/AFD/1781105

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

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

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN :

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II :

- Art.4 (hoogte onder het plafond)
- Art.10 (Natuurlijke verlichting)

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



Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende de legale toestand van het gebouw: eengezinshuis

Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 08/06/2021 dat als volgt luidt:

(...)

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de indeling van de woningen, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen betreft en namelijk:

- Het verdelen van een eengezinshuis in 3 woningen;
- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met nieuwe aanleggen en het slopen van schoorstenen;
- Het wijzigen van dragende muren, openingen aan de achtergevel en het creëren van een trap voor de woningen;
- Het bouwen van een dakkapel;
- Het aanleggen van een terras op de begane grond en een terras op de 2de verdieping;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/05/2021 tot 24/05/2021, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 25/05/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in drie verschillende wooneenheden niet overeenkomt met de de gemeentelijke en regionale wens om woningen te behouden die geschikt zijn voor het ontvangen van gezinnen;

Overwegende dat het dakkapel afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de bouw groter is dan 2m (2m84) in verhouding met het bestaand dak;

Overwegende dat het creëren van een studio op de 3de en een 4de toegevoegde verdieping waarin de woonruimte afwijkt van het artikel 10 van de titel II (gebrek aan natuurlijke licht) en de slaapkamer afwijkt van het artikel 4 van de titel II (te lage hoogte onder het plafond) van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat die afwijkingen de verhoging van de achtergevel en het bouwen van een dakkapel niet legitimeren;

Overwegende dat het verdelen van het eengezinshuis in twee wooneenheden een betere optie zou zijn waarin het creëren van een duplex op de 2de en de 3de verdiepingen de verschillende wijzigingen van het volume zouden vermijden;

Overwegende dat de inrichtingen van de gemeenschappelijke ruimten gelegen in het nive afwijkt van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door de lage hoogte onder het plafond (<2,5m);

Overwegende dat op hetzelfde niveau geen privaat opslagplaats wordt voorzien voor alle wooneenheden en dat een berging ruimte bestaat op de eerste verdieping via de gemeenschappelijke circulatie maar blijft toch niet genoeg voor alle woningen;

Overwegende dat er nog veel van de leefbare ruimten afwijken van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan voldoende natuurlijke licht;

Overwegende dat de plannen veel inconsistenties tonen en dat in het algemeen alle plannen moeten worden nagekeken;

Overwegende dat geen wijzigingen aan de voorgevel zijn gepland in het project maar toch een rolluik is merkbaar op de raam van de begane grond, dat dit toestel een te grote uitsprong aan de straatgevel vertoont die de harmonie van de gevel verstoort en dat de toestel moet verwijderen of worden vervangt door een toestel die niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;

Overwegende de afwezigheid aan informatie over de ketels en hun afvoeringssysteem;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw,

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen betreft;



- Het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen: het delen van een ééngezinshuis in twee duplexwoningen met 2 slaapkamers;
- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen: nieuwe wanden, ruimtelijke organisatie voor de woningen, het creëren van sanitaire blokken en het slopen van schoorsteenvoeringen;
- Het uitvoeren van structurele werken: het bouwen van interne trappen voor de woningen en voor de zolder, het vergroten van raamopeningen in de achtergevel, het openen van trapgatten, het plaatsen een groot dakraam en het wijzigen van dragende wanden;
- Het wijzigen van het volume: het verhogen van de achtergevel en het bouwen van een dakkapel in de achter helling van het dak en het verlengen van het volume in de tuinniveau (-1);
- Het aanleggen van terrassen: het aanleggen van een terras op de begane grond, de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping;

Overwegende de afwezigheid aan reacties tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 13/09/2021 tot 27/09/2021;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 13/09/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in twee verschillende wooneenheden overeenkomt met de gemeentelijke en regionale wens om woningen te creëren die geschikt zijn voor het ontvangen van gezinnen met kinderen;

Overwegende dat gemeenschappelijke ruimten worden gecreëerd voor de twee wooneenheden, dat de keuken en de polyvalente ruimte afwijken aan het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet genoeg is, dat die ruimtes beschouwd zijn als bewoonbaar volgens de GSV maar hun toestand wordt gecompenseerd en aanvaardbaar is door hun grote dimensies en hun secundaire rol in het ontwerp;

Overwegende dat het verlengen van het volume in het niveau -1 geen impact heeft op de buurconstructies en verbetert de bewoonbaarheid van de gemeenschappelijke ruimten;

Overwegende dat de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping van de 1^{ste} wooneenheid afwijkt aan het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat ze te weinig natuurlijk verlichting krijgt maar zulke toestand geen gevolg heeft op de bewoonbaarheid van de kamer en bestaat door de oorspronkelijke configuratie van de voorgevel;

Overwegende dat het plaatsen van een interne trap voor de eerste wooneenheid aanvaardbaar is want de plafondversieringen relatief weinig waarde hebben en zal dus geen impact hebben op architecturaal karakter van het binnen aspect in de begane grond;

Overwegende dat het aanleggen van terrassen voor de 1^{ste} wooneenheid acceptabel is omdat er een correcte afstand ten opzichte van de buur n°104 wordt behouden, dat de scheidingsmuur met de n°108 hoog genoeg is om de eventuele zichten te vermijden en omdat de mogelijke overlasten beperkt zijn;

Overwegende dat een WC onder de trap wordt geplaatst op de 3^{de} verdieping, dat de hoogte onder het plafond blijkt niet genoeg te zijn voor de functie en dat die ruimte moet worden nagekeken, verbeterd of ergens anders worden geplaatst;

Overwegende dat de binnen ruimtelijke inrichtingen de woonkwaliteit van de twee woningen verbeteren en dat ze grote aangename open ruimten bieden;

Overwegende dat het aanleggen van een terras op de 2^{de} verdieping mogelijk is maar dat er een afstand van 1,90m moet worden behouden in verhouding met de buur n°108 en een afstand van ten minste 0,6m moet worden gecreëerd ten opzichte van de terraslimiet in diepte om de mogelijke overlasten te vermijden;

Overwegende dat een dakkapel wordt gebouwd aan de achterzijde van het gebouw waardoor een verhoging van de achtergevel wordt gemaakt, dat dit element weinig verandering brengt aan het volume, dat de kwaliteit van de binnen ruimte wordt verbeterd en dat de dakkapel wordt uitgelijnd met de buurconstructie n°104 waardoor de verhoudingen een zeker harmonie vertonen;

Overwegende dat er geen wijzigingen aan de voorgevel zijn, dat het rolluik van het raam van de begane grond wordt geïntegreerd in het volume waardoor het toestel niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en dat in het algemeen het oorspronkelijk architecturaal karakter van de gevel wordt geconserveerd;

Overwegende dat het ontwerp een zeker respect voor het gebouw vertoont, dat de wijzigingen van volume beperkt zijn en dat de woningen polyvalentie bieden;

Overwegende het gebrek aan informatie over de ketels en hun afvoer in de plannen en doorsneden;



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

- Het respecteren van het artikel 62 van het Bouwreglement voor de ketels en hun afvoer
- Het respecteren van een conforme hoogte onder het plafond en van het artikel 8 titel II van de GSV voor de WC van de 3^{de} verdieping

De afwijkingen aan artikelen 4 van titel I (voor de kelder) en 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-166** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen
Rue de Mérode 104

Demandeur / Aanvrager : Madame Eline Hendrickx
N° dossier : PU2021-166 / 13/AFD/1788031

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I :

Art.4 (Diepte)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II :

Art.10 (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

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

Overwegende de legale toestand van het gebouw : eengezinshuis

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het creatie van twee wooneenheden ;
- Het slopen van een veranda, van de WC in de achtergevel, van kleine bijgebouwen en het bouwen een patio in het volume ;
- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke organisatie voor de woningen ;
- Het wijzigen van dragende muren, van de achtergevel, raamopeningen in de achtergevel, het bouwen van een trap voor het achtergebouw en het wijzigen van de raamopeningen van de gevel van het achtergebouw ;
- Het wijzigen van het terras op de begane grond en het creëren van een terras op de 2^{de} verdieping ;



Overwegende de afwezigheid aan reacties tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 13/09/2021 tot 27/09/2021 ;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 13/09/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in twee wooneenheden aanvaardbaar is in principe ;

Overwegende dat de 1^{ste} duplex geen privaat circulatie heeft om de twee niveaus te verbinden en dus dat de gemeenschappelijke circulatie zou moeten gebruikt worden ;

Overwegende dat de woonruimten op de gelijkvloerse bouwlaag afwijken aan het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er te weinig natuurlijk licht inkomt maar dat zulke toestand bestaat door de oorspronkelijke configuratie van de raamopeningen van de voorgevel, dat een grote opening in de achtergevel wordt gemaakt en dat het wordt gecompenseerd door de grote hoogtes onder het plafond van de ruimten waardoor de toestand toegestaan is ;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven in de plannen in verband met de verlichting van het bureau van de 2^{de} verdieping waardoor de aanwezigheid van een potentiële afwijking aan het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening niet mag geëvalueerd worden ;

Overwegende dat het volume van het bijgebouw een verhoging van de scheidingsmuren van 0,80m met de buurgebouwen veroorzaakt en afwijkt aan het artikel 6 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hoogte) maar zo een verhoging is toegestaan aangezien de beperkte overlasten en dat de wijziging van het volume blijft miniem ;

Overwegende dat de 2^{de} duplex in het gebouw een zekere ruimte kwaliteit en comfort vertoont en dat een privaat circulatie om de twee niveaus te laten communiceren wordt gemaakt ;

Overwegende dat in deze duplex een terras wordt aangelegd op de 2^{de} verdieping op het volume van het bijgebouw, dat dit terras directe en indirecte zichten naar de burens veroorzaakt ;

Overwegende dat het bouwen van een buitentrap en een balkon op de voorgevel van het achtergebouw afwijken aan het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat deze constructies te diep gaan in verhouding met de ¾ van het perceel en dieper dan 3m worden geplaatst ten opzichte van de diepste bouwconstructie ;

Overwegende dat de trap en het balkon directe zichten veroorzaakt naar de burens en dat een afstand van 1,90m niet wordt behoud ;

Overwegende dat de steen elementen zoals de sokkel, de lijsten en de horizontale strepen op de voorgevel worden geschilderd, dat zulke wijzigingen de architecturaal karakter ondermijnen ;

Overwegende het gebrek aan informatie over de ketels en hun afvoer in de plannen en doorsneden;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-212** : modifier le volume d'une maison unifamiliale, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume van een eengezinshuis, van de gevel, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van terrassen

Rue de la Croix de Pierre 42

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mehdi KAABI

N° dossier : PU2020-212 / 13/AFD/1765268

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 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 :

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.12 (aménagement des zones de cours et jardins)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 26/01/2021 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 02/07/2021 ;

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

- Rehausser le volume avec ajout d'un 3^e étage ;
- Modifier la toiture avec pente en versant arrière et toiture plate en partie avant,
- Construire une lucarne en versant arrière et rehausser la façade arrière ;
- Agrandir l'annexe et modifier sa toiture ;
- Ajouter un volume pour connecter l'annexe et le bâtiment principal ;
- Modifier des baies au rez-de-chaussée et remplacer la porte vitrée en bois de ton bleu par une porte en PVC de ton brun ;
- Modifier l'organisation spatiale interne par de nouveaux cloisonnement et la création de plus de chambres à coucher ;
- Modifier des baies de l'annexe et de la façade arrière, construction d'un escalier au dernier niveau, modification du niveau du plancher dans l'annexe, création d'un nouveau plancher pour le 3^e étage et modification des baies en façade arrière ;
- Réaliser un balcon en façade arrière au 1^{er} étage et une terrasse en loggia en façade avant ;



Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 mais qu'une demande de participation à la commission de concertation a été introduite ;

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

Considérant que la rehausse de l'étage supplémentaire et la modification de toiture de la maison sont motivées par la création de chambres supplémentaires et la création d'un espace extérieur ;

Considérant que le besoin de chambres supplémentaires est motivé dans la note explicative par le besoin d'espace supplémentaire pour la famille nombreuse du propriétaire et occupant de la maison ;

Considérant que la rehausse permet sur le principe au bâtiment de s'aligner au voisin n°44 et ainsi éviter l'effet « dent creuse » dans l'îlot, que cette rehausse est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse vise la création d'une terrasse au 3^e étage du côté avant de la maison, que cette terrasse est fermée par une toiture et qu'elle confère à la façade à rue un caractère incongru ;

Considérant que la zone de cour et jardin déroge à l'article 12 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que l'entièreté de la surface est imperméabilisée ;

Considérant la création d'un petit volume permettant de lier le niveau du rez-de-chaussée à l'annexe, que celui-ci remplace une véranda présente en situation existante de fait et permet d'augmenter la surface de la cour, que cette connexion permet d'avoir des espaces de séjour ouverts entre eux ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au 1^{er} étage sur la toiture de ce volume de connexion est lié à une chambre à coucher, que ses dimensions sont réduites et que par conséquent les éventuelles nuisances pour l'intérieur d'îlot et les constructions voisines sont limitées ;

Considérant que les travaux structurels réalisés dans l'annexe améliorent la qualité des espaces habitables en son sein, que la rehausse de sa toiture se justifie par sa rénovation mais cependant déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le volume dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus haute (+ 1m) ;

Considérant que cette augmentation de volume enclave un peu plus l'intérieur d'îlot, que cette rehausse s'ajoute au volume de liaison supplémentaire au rez-de-chaussée et qu'aucune compensation n'est proposée, qu'accessoirement la toiture végétalisée sur cette toiture à versants est peu envisageable ;

Considérant que la chambre arrière du 1^{er} étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son apport en lumière naturelle est insuffisant mais reste acceptable au vu de grande la hauteur sous plafond et dimensions généreuses qui compensent et lui procurent une bonne qualité spatiale ;

Considérant la rehausse du bâtiment modifie la forme originale à versants de la toiture et pose question quant à son intégration dans son cadre bâti ;

Considérant que la typologie et l'expression de la nouvelle façade ne présente pas une intégration satisfaisante au cadre bâti environnant tant en termes de morphologie (hiérarchie de la hauteur des baies, terrasse en creux au dernier niveau...) que de matérialité (matériaux peu qualitatifs tels que panneaux en fibrociment, châssis et porte en PVC, hétérogénéité des châssis de fenêtres, ...) ;

Considérant que les fenêtres de caves sont supprimées et obturée par des briques de verre, appauvrissant un peu plus l'expression de la façade ;

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

Considérant en conclusion que bien que les extensions de volume soient envisageables sur le principe, elles doivent s'accompagner d'une amélioration de l'expression de la façade et proposer une intégration plus harmonieuse ainsi qu'une amélioration de l'intérieur d'îlot et de la gestion des eaux pluviales (pleine terre plantée, toiture végétalisées, citerne, ...) ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-187** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het volume en de voorgevel
Rue de l'Hôtel des Monnaies 15



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Slavco Milcev
N° dossier : PU2021-187 / 13/DER/1790557

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT FORME PAR RUE HOTEL DES MONNAIES, de la source, berckmans, jourdan, bosquet, av. de la toison d'or, henri jasper », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 05/07/1989.

RCU :

Zone de protection : /

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art. 126§11 : Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jasper » :

- art. 3.b (Zone d'habitation, d'entreprise et de commerce)
- art. 3.h (Zone de cours et jardins)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 qu'en zone d'habitation, entreprises et commerces et en zone de cours et jardin du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jasper » ;

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-14/20 dressé le 08/07/2021 pour :

- Le placement d'une évacuation de chaudière en façade avant du bien, au niveau du brisis du toit à la Mansart (3^e étage), depuis au moins au moins avril 2009, en infraction au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 10 ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, en l'espèce par :
 - o Le remplacement des menuiseries aux 1^{er} et 2^e étages par des châssis ne respectant pas les divisions d'origine et l'obturation des impostes de fenêtres aux 1^{er} et 2^e étages, entre 1980 et avril 2009 ;
 - o Le remplacement, au niveau du brisis du toit à la Mansart, de la lucarne centrale et des deux œils-de-bœuf latéraux par deux lucarnes, depuis au moins avril 2009 ;
- Le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour.



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

- Aménager 4 logements ;
- Construire une annexe pour la salle-de-bain au rez-de-chaussée
- Mettre en conformité des châssis, supprimer l'œil-de-bœuf et construire une lucarne

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que suite au PV d'infraction dressé le 08/07/2021, susmentionné, et à un contact avec l'architecte le 30/04/2021, des photos ont été transmises faisant état de la régularisation partielle des différentes infractions mais qu'il y a lieu de les supprimer totalement et dans les plus brefs délais ;

Considérant que la division de la maison en 4 logements d'une chambre chacun va à l'encontre de la volonté communale et régionale d'amélioration de la qualité d'habitabilité et de la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la construction de l'annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la construction dépasse en profondeur plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle dépasse en hauteur la propriété voisine bâtie la moins haute, qu'au vu de la configuration existante la salle-de-bain pourrait être aménagée ailleurs dans le logement et que la création de ce volume contribue à densifier l'intérieur d'îlot déjà très fortement bâti ;

Considérant que la zone de cour et jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que plus de 50% de sa surface est imperméabilisée, que seul une petite partie est prévue en pleine terre et que par conséquent un tel aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la cour déroge également à l'article 3.h du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar » en ce que la zone de cour et de jardins n'est pas aménagée en zone de verdure ;

Considérant que la cuisine du logement au rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est inférieure à 8m² et qu'une autre configuration pourrait lui permettre de gagner en superficie ;

Considérant que la chambre à coucher de ce même logement est en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce mais reste acceptable au vu de la hauteur sous plafond généreuse ce manque est compensé et que ce fait découle de la configuration d'origine des baies en façade avant ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse pour le logement du 1^{er} étage, que celle-ci déroge en profondeur à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (N°13) et qu'elle engendre des vues préjudiciables sur le voisinage (vues directes sur le voisin de droite) ;

Considérant que ce logement du 1^{er} étage comporte également une dérogation à la superficie, article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, car la cuisine ne fait pas les 8m² réglementaires ;

Considérant que le bureau aménagé à l'entresol pour le même logement mais ne communiquant pas directement avec celui-ci, ne reçoit pas l'éclairage naturel suffisant, dérogeant ainsi à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'une ouverture plus généreuse pourrait être prévue au niveau de la façade de l'annexe pour pallier à ce manque ;

Considérant que les autres unités de logement créées présentent des dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les cuisines et la surface éclairante des espaces habitables, que ces dérogations se retrouvent également dans les autres logements dans l'immeuble et découle de l'utilisation de la même typologie sur tous les niveaux ;

Considérant que l'utilisation de l'espace sous combles comme bureau déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond n'est pas suffisante et est donc difficilement aménageable en tant qu'espace habitable ;

Considérant que les cloisonnements intérieurs (espaces sanitaires aux 1^{er} et 2^e étages) portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant la configuration proposée des logements ne contribue pas, en général, au bon aménagement des lieux ;



Considérant que la situation projetée fait état de la régularisation des châssis en façade avant qui ne respectaient pas les divisions d'origine et que les impostes étaient obturées, que les photos fournies le 30/04/2021 attestent de cette modification et que l'harmonie de la façade est donc rétablie ;

Considérant que les œils-de-bœuf dans le brisis ont été supprimés et remplacés par des lucarnes, que cette modification est dommageable à l'expression de la façade ;

Considérant que, par ailleurs, la lucarne de droite déroge à l'article 3.b du PPAS « Îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar » en ce qu'elle dépasse le largeur autorisée pour les lucarnes (1,94m>1,20m) contribuant à l'altération de l'expression de la façade ;

Considérant que la façade projetée prévoit la suppression de l'évacuation des chaudières sortante au niveau du brisis de la toiture et que cela permettrait de retirer l'ensemble des infractions constatées dans le PV du 08/07/2021 ;

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-19** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het volume met structurele werken
Rue d'Ecosse 9

Demandeur / Aanvrager : Madame Isabelle Bourne
 N° dossier : PU2021-19 / 13/AFD/1773703

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /.

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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



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

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

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 11/05/2021 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur la division et la sur densification de l'immeuble en 3 unités en lieu et place du maintien d'une unifamiliale alors que d'autres divisions d'immeubles ont été refusées dans la rue, le fait que le séjour de l'appartement du 2e étage sera situé à côté d'une chambre à coucher dans l'immeuble mitoyen et que cette situation pourrait être porteuse de nuisances sonores ;

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

Considérant qu'aucun logement de grande taille (plus de 2 chambres) n'est prévu, que deux des logements sont de petite taille (studio et appartement de 1 chambre), que les typologies proposées ne répondent dès lors pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la transformation des locaux de cave à l'arrière nécessite des travaux structurels importants (abaissement de la dalle de sol, modification du relief du sol à l'arrière pour créer une cour au même niveau) et prive les logements de l'immeuble d'un local de rangement commun de taille généreuse ;

Considérant que la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales est dommageable en terme de gestion des eaux pluviales, que la parcelle est entièrement imperméabilisée et que cette citerne permet un tamponnage des eaux pluviales ;

Considérant que le local vélos aménagé au sous-sol est un espace de passage vers les caves, que cette configuration gêne leur accès, que seules 2 caves privatives sont prévues pour 3 logements ;

Considérant que les cloisonnements créés dans la pièce arrière au rez-de-chaussée portent atteinte à ses qualités spatiales, que la cuisine aménagée dans l'annexe arrière ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante (2,34m) et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création d'un accès entre l'annexe arrière et le niveau principal au 1er étage est envisageable mais que l'échappée prévue pour l'escalier présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant également que l'aménagement de ladite annexe nécessite une rehausse de sa toiture, que celle-ci entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et du 1er étage permettrait d'y aménager un duplex de 2 chambres qualitatif et de supprimer les dérogations et objections émises ci-dessus ;

Considérant que le séjour au 2e étage déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'un hall d'entrée prive le séjour d'une superficie supplémentaire, que le vestiaire pourrait être déplacé près de la cage d'escalier ;

Considérant que le bureau / chambre d'amis présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la baie entre la pièce avant et arrière permettrait de retrouver un séjour généreux et traversant sur les deux pièces ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois blanc existants par des châssis en aluminium noir, que cette modification porte atteinte à la qualité patrimoniale de l'immeuble et que la teinte choisie tranche démesurément avec les teintes claires des châssis présents dans la rue ;

Considérant la représentation sommaire des ferronneries des fenêtres de cave, qu'il y aura lieu de les conserver ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les chaudières des 2 logements inférieurs via un conduit de cheminée existant à l'arrière de l'annexe, que cette configuration déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et peut être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

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 20/07/2021 ;

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

- Modifier le nombre et la répartition des logements : aménager 2 logements ;
- Modifier le volume : isoler la toiture par l'extérieur, démolir et reconstruire la toiture de l'annexe en la rehaussant ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie du mur porteur central à chaque étage et créer des escaliers ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur le fait que le séjour de l'appartement du 2e étage sera situé à côté d'une chambre à coucher dans l'immeuble mitoyen et que cette situation pourrait être porteuse de nuisances sonores ;

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

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble la division en 2 logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que la présence d'une chambre à chaque étage donnant directement sur les espaces de séjour pour le logement duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage est inhabituelle mais permet de limiter les circulations au bénéfice des locaux habitables ;

Considérant que la création d'un premier logement duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage nécessite la création d'un escalier connectant les deux niveaux, que son emplacement dissocié de l'angle du mur permet de conserver les riches décors moulurés du plafond ;

Considérant que la chambre arrière du 1^{er} étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface éclairante est insuffisante pour cette pièce habitable mais reste néanmoins acceptable au vu des dimensions généreuses de l'espace, la grande hauteur sous plafond dans la pièce et que ce fait découle de la configuration d'origine de la baie de fenêtre ;

Considérant que bien que toutes les cheminées dans la maison possédaient certainement une valeur patrimoniale (bien dans l'inventaire scientifique et du patrimoine architectural), leur démolition est existante et permet d'accentuer la sensation d'amplitude spatiale mais que les vides laissés doivent d'être comblés et les décors au plafond restitués dans la continuité de leur esthétique originelle ;

Considérant que la démolition et la reconstruction de l'annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle se construit à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et dépasse en hauteur le voisin bâti le plus haut mais que sa construction est envisageable au vu de son impact limité par rapport à son environnement bâti ;

Considérant que la construction de cette annexe permet également d'améliorer les qualités spatiales du logement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que le logement duplex aux 2^e et 3^e étages présente une configuration similaire au premier logement mais que son espace de séjour est réduit dérogeant ainsi à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le séjour est inférieur à 28m² et que par conséquent il convient d'annexer l'espace bureau/chambre d'amis à ce séjour pour équilibrer la configuration spatiale dans le logement ;

Considérant que la pièce arrière au 2^e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car elle ne reçoit pas suffisamment de lumière naturelle, que cette pièce doit être intégrée à l'espace de séjour du logement concerné, que ce manque de lumière est dû à la configuration originelle de la baie de fenêtre en façade arrière, que ce manque est pallié par une dimension généreuse de l'espace et que sa qualité serait accrue par une conservation du caractère traversant de tout l'étage ;

Considérant que les travaux structurels prévoient un agrandissement de la baie du mur porteur central de la maison à tous les niveaux, que cela permet de conserver le caractère traversant des espaces améliorant notamment l'éclairage dans les logements ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur engendre une légère rehausse du volume mais que son impact est limité et vient s'aligner au profil du voisin direct le plus bas (n°7) ;

Considérant que le remplacement des châssis de fenêtre en façade avant du bâtiment par des châssis en bois de ton blanc est le bienvenu et permet de respecter l'harmonie de la façade et sa qualité architecturale ;

Considérant qu'en général l'aménagement des deux logements offre une qualité spatiale correcte, que cette configuration va dans le sens de la politique communale et régionale visant à la création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;



Considérant que les informations graphiques des coupes et des plans permettent d'évaluer l'emplacement des chaudières des logements et leur évacuation, qu'elles respectent l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

- Intégrer le bureau/chambre d'amis à l'espace du séjour pour le logement au 2^e étage ;
- Reconstituer et conserver les décors intérieurs (moultures, lambris, portes, ...)

Les dérogations aux articles 4, 6 du titre I et 3, 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-152** : changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en restaurant, placer une hotte non domestique et modifier la façade / de verandering van de commerciële gebruik van het gelijkvloers tot restaurant, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en het wijzigen van de voorgevel

Parvis Saint-Gilles 51

Demandeur / Aanvrager : SABOR LATINO - S.R.L.

N° dossier : PU2021-152 / 13/AFD/1787236

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 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 :

1. Eglise Saint-Gilles PARVIS SAINT-GILLES

2. -Numéro à : 11 à 15 PARVIS SAINT-GILLES Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

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

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 les périmètres de protection des biens classés : l'église Saint-Gilles sis Parvis Saint-Gilles et l'immeuble 11-13-15 Parvis Saint-Gilles, et également situé en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 commerces au rez-de-chaussée (magasin au n°51 et brasserie au n°55) et 2 logements par étage du 1^{er} au 4^e étage, ceux du 1^{er} étage (ancien entresol) étant liés aux commerces du rez-de-chaussée, et mansardes sous les combles ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-58) portant sur la couverture de la cour pour aménager une cuisine, modifier l'intérieur pour aménager une salle pour le bar au rez-de-chaussée et des sanitaires au sous-sol, que ce permis a été notifié en date du 04/11/2005, mais qu'il concerne uniquement le n°55 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2018-239) portant sur la couverture de la cour au rez-de-chaussée, et le réaménagement du logement de droite au 1^{er} étage, que ce permis a été notifié en date du 09/08/2019 ;

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 : agrandissement de la baie entre la cuisine et la salle à manger non réalisée conformément aux plans du permis délivré, mais considérant que cette modification ne concerne pas la présente demande ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce de droite au rez-de-chaussée (n°51) en restaurant, placer une hotte non domestique et modifier la façade et plus précisément :

- Changer l'utilisation du commerce d'alimentation générale vers un restaurant de type latino-américain et placer des sanitaires en sous-sol ;
- Placer une hotte non domestique pour le restaurant en intérieur d'îlot, de même qu'une évacuation pour la chaudière ;
- Modifier la teinte du bandeau support d'enseignes et placement d'une boiserie devant la vitrine ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, une réclamation a été introduite portant sur la nécessité d'une servitude de passage via le n°49 Parvis Saint-Gilles pour l'installation et l'entretien de la hotte, non souhaitée, et les nuisances olfactives et sonores liées à la hotte pour les logements proches, et pour tout l'intérieur de l'îlot ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ;

Considérant que le changement d'utilisation en restaurant peut se justifier au vu de la zone en liseré de noyau commercial au Plan régional d'affectation du sol, et plus particulièrement au sein de la zone semi-piétonne animée du Parvis, largement ouverte à ce type de commerce de service ;

Considérant que l'aménagement des sanitaires dans une partie des caves du futur restaurant est envisageable dans la mesure où il n'y a pas de conflit avec l'accès aux logements qui se fait via le n°53 Parvis Saint-Gilles ;

Considérant cependant le placement d'une hotte non domestique et d'une évacuation de chaudière, en dérogations à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, et en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (élément technique non intégré dans la toiture pour la hotte : moteur de la hotte sur la toiture plate) ;

Considérant la situation dans l'angle de l'îlot, avec une configuration extrêmement dense, et donc l'implantation de ces éléments qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot, et qui ont dès lors un impact important sur la qualité de vie des habitants ;

Considérant que la motorisation de la hotte doit dès lors être intégrée au volume bâti afin de limiter au maximum les nuisances sonores, et toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour l'isolation phonique du conduit afin de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage ni pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant également que l'implantation du conduit de la hotte peut se faire dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (rejoindre la façade postérieure et déboucher à minimum 2,20m) ;

Considérant que la mise en place du conduit d'évacuation de la chaudière doit respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant l'implantation de l'immeuble au sein de deux périmètres de protection, et entouré de quatre bâtiments classés (l'église Saint-Gilles, le Verschueren, la grande triperie Saint-Gilloise, et en face de l'Aegidium) ;

Considérant que le placement d'un panneau en bois de teinte blanche devant la vitrine dénature la vitrine et perturbe l'homogénéité avec les vitrines commerciales du rez-de-chaussée de l'immeuble (vitrines de la brasserie située au n°55) :

Considérant que sur les photos de la façade avant, apparaît également un auvent sous ce panneau en bois, qui renforce la modification des proportions de la baie, et qu'il y a lieu de supprimer ;



Considérant que la modification de la teinte du bandeau support d'enseignes (vert clair vers gris anthracite), peut s'envisager dans la mesure où il s'agit d'un élément spécifique destiné à être couvert par une enseigne, et qu'il s'accorde avec la teinte des bandeaux de la brasserie située au n°55 : l'Union Saint-Gilloise) ;

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

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

- **Intégrer complètement la motorisation de la hotte dans le volume bâti ;**
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer une bonne isolation phonique et limiter les nuisances sonores et olfactives ;
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit de la hotte ;**
- **Supprimer le panneau en bois de teinte blanche placé devant la vitrine et placer des enseignes conformes aux réglementations ;**
- **Supprimer la tente solaire placée sous ce panneau en bois ;(Le cas échéant la placer entre les pilastres au-dessus de la vitrine)**

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).

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-217** : modifier les aménagements avec travaux structurels et la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate et placer une enseigne / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken en de voorgevel, het bouwen van een terras en het plaatsen van een uithangbord

Avenue Brugmann 24

Demandeur / Aanvrager : TEMCO REAL ESTATE (Pegoraro)

N° dossier : PU2021-217 / 13/AFD/1793438

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 9 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

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

Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 art. 126§11du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) ;
 dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

- article 3 - implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté ;
- article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 6 - hauteur de toiture ;

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 ;

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

Considérant que le bien est situé à cheval sur la commune de St-Gilles et la commune d'Ixelles, que les travaux prévus ne sont que sur le territoire de St-Gilles ; que la Commune d'Ixelles n'a pas délégué de représentant pour la séance de la Commission de concertation ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant : caves au sous-sol, bureau du rez-de-chaussée au 5^e étage et un logement et bureau au 6^e étage ;
- Bâtiment central : dépôt au sous-sol et garage au rez-de-chaussée (8 places) ;
- Bâtiment arrière : bureau ;
- Zone de cour et jardin : un emplacement entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et 3 emplacements au niveau du quai de déchargement ;
- Arbres : en 1969 la parcelle comportait 15 arbres, 3 ont reçu une autorisation d'abattage dont un à condition de replanter un feuillu ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-131) portant sur la transformation du sous-sol en parking avec création d'une rampe d'accès, la construction de auvents et l'abattage d'un arbre, que ce permis a été octroyé sous conditions et notifié en date du 17/10/2017 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-30/21) dressé le 24/09/2021 avec arrêt de chantier suite au constat de péremption dudit permis d'urbanisme (PU2016-131) depuis le 17/10/2019 ;

Considérant de surcroît, qu'une partie des travaux déjà entamés ne sont pas conformes audit permis, notamment les bacs à arbres du rez-de-chaussée différents du plan, certains arbres abattus sans qu'un permis n'ait été octroyé au préalable et l'auvent de l'intérieur d'îlot, dépassant la rehausse mitoyenne avec le voisin n°26 engendrant dès lors, de plus, une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements avec travaux structurels et la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate et placer une enseigne (permis modificatif du PU 2016-131) et plus précisément :

- Supprimer la rampe d'accès vers le parking au sous-sol ;
- Construire un espace d'archivage au sous-sol à la place du parking prévu dans le permis d'urbanisme octroyé PU 2016-131 et supprimer en conséquences 7 places de parking du sous-sol ;
- Fermer la trémie de la rampe de parking et aménager une zone de dalles gazon au rez-de-chaussée ;
- Modifier le revêtement de la façade avant au rez-de-chaussée (enduit sur isolant lisse de ton gris clair) et aux étages (enduit sur isolant lisse de ton blanc cassé) ;
- Modifier la teinte des châssis de la façade avant ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du parking ;
- Placer une enseigne en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021, 9 réclamations ont été introduites, portant sur :

- Les éventuelles nuisance sonores engendrées par la mise en place de la terrasse (voisin n° 18 - 20 - 22 et 22A) ;
- Les éventuelles vues directes vers les parcelles voisines en intérieur d'îlot engendrées par la mise en place de la terrasse (voisin N°22 et 22A) ;
- L'éventuelle perte d'ensoleillement (n°22A) due à la présence de bacs à plantes ;
- L'impact des modifications de la façade avant sur l'esthétique générale et l'harmonie architecturale de l'avenue et sur les limites mitoyennes avec les voisins (surépaisseur de l'enduit sur isolant) ;
- L'impact visuel de l'auvent en cours de construction dépassant la rehausse mitoyenne sur le voisin du n°26 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'une des conditions d'octroi du permis d'urbanisme PU 2016-131 portant sur les mesures de replantation de 3 arbres à hautes tiges de moyenne grandeur légendés 7, 8 et 9 dans les plans dudit permis ;



Considérant que ces arbres n'apparaissent plus dans les plans projetés de la présente demande mais qu'il y avait lieu néanmoins de se conformer auxdites mesures de replantation telles que stipulées ;

Considérant en outre qu'une des autres conditions d'octroi du PU 2016-131, concernant l'abattage et la replantation des arbres, stipule le maintien de minimum 8 arbres et que les plans projetés ne laissent apparaître que 3 ;

Considérant que cette situation non conforme est dommageable à la qualité de l'aménagement paysager proposé et à la végétalisation de l'intérieur d'îlot de manière générale ;

Considérant que le retrait de la rampe d'accès au parking du sous-sol se traduisant par le retrait des 7 places de parking au profit d'une salle d'archive est envisageable sur le principe et s'accompagne, en lieu et place de la trémie, de l'aménagement d'une zone de dalles gazon perméables, ce qui est le bienvenu ;

Considérant que la modification du matériau de façade se traduit par la mise en place d'un enduit sur isolant au rez-de-chaussée et aux étages augmentant l'épaisseur de ladite façade et engendrant dès lors une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement de la façade, du côté de la voie publique, n'est plus respecté ;

Considérant en outre que l'utilisation de tels matériaux engendre une dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant également que la modification de la couleur des châssis de la façade avant entraîne une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant de plus que la nouvelle porte d'entrée proposée déroge aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle ne s'inspire pas des caractéristiques du modèle d'origine ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage en toiture, à l'arrière du bâtiment, déroge fortement à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du voisin le plus profond ;
Considérant que cette situation peut être source d'importantes nuisances sonores, de vues directes sur les parcelles voisines et augmente l'enclavement de l'îlot ;

Considérant accessoirement qu'il y aurait lieu de corriger en plan la représentation du jardin du voisin n°22A (parcelle cadastrale 371L19) s'apparentant à une construction et prêtant dès lors à confusion ;

Considérant que l'enseigne en façade avant est globalement conforme au Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède :

- le nombre important de dérogations qu'engendrent les diverses modifications (notamment pour la façade avant et la terrasse) apportées au permis initial (PU 2016-131) ;
- la péremption de ce dernier, les irrégularités et la non-conformité des travaux en cours constatées sur place lors de la visite du service d'urbanisme et à l'issue de laquelle procès-verbal a été dressé ;
- les imprécisions et questions que soulèvent la situation de fait et la représentation de la situation projetée concernant les arbres maintenus, destinés à être abattus ou destinés à être plantés ;
- les incohérences et erreurs de dessins présentes dans les plans tant en situation projetée qu'existante ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-88** : changer des châssis en façade avant et arrière au 2^e étage / het veranderen van de schrijverken op de voor-en-achtergevel op de 2de verdieping
Chaussée de Waterloo 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Dina van der Bijl
N° dossier : PU2021-88 / 13/AFD/1780609

~~Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du au , 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 : 10 RUE VANDERSCHRICK Immeuble de rapport éclectique

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

- 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) ;
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

DEROGATIONS : NEANT

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 9 logements et rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à changer des châssis en façade avant et arrière au 2^e étage et plus précisément :

- Remplacer 1 châssis en façade avant au 2^e étage ;
- Remplacer 4 châssis en façade arrière au 2^e étage ;

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

Considérant que le bien se situe en périmètre de protection, à 10 m du bien sis rue Vanderschrick n°10 et que les modifications en façade arrière sont dès lors, en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, soumises à permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins à cet endroit, l'absence de vues vers le bien, objet de la présente demande de permis depuis le bien classé ;

Considérant dès lors l'absence d'impact des modifications de la façade dans ladite zone de protection et l'intégration satisfaisante des menuiseries à l'architecture ;

Considérant enfin que le nouveau châssis proposé en façade avant respecte les caractéristiques d'origine des menuiseries pour les matériaux (bois), couleur (peint en blanc) et divisions ;

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