



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 28 septembre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 28 september 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (excusée)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr PE Verhaeghe

**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 PU2021-175 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen au 1^{er} étage / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het bouwen van een terras op een platte dak en het verhogen van de gemeenschappelijke muur op de 1ste verdieping : Rue du Fort 41A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur François Romainville</p>
Point 3. 09:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-68 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal woningen, het volume en het terrein met structurele werken : Rue Blanche 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires La Clarté Rue Blanche 22</p>
Point 4. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-201 : Rehausser l'immeuble pour isoler la toiture et modifier 2 unités de logement et leurs aménagements intérieurs avec travaux structurels aux 3^e et 5^e étages / Het verhogen van het gebouw voor het isoleren van het dak en de wijziging van twee woonentiteiten met hun binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken op de 3de en de 5de verdieping : Chaussée de Charleroi 143</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ACP Charleroi 143</p>
Point 5. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-130 : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, aménager un balcon et modifier le relief du sol / het wijzigen van de binneninrichtingen van het onderste duplex met structurele werken, de inrichting van een balkon en het wijzigen van het het reliëf van de grond : Rue d'Ecosse 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ARTCHAP - S.P.R.L.</p>
Point 6. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-211 : modifier le nombre et la répartition des logements au 212 Chaussée de Charleroi, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen van de 212 Charleroisesteenweg, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras : Chaussée de Charleroi 216</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CANOES - S.R.L.</p>
Point 7. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-142 : modifier le nombre de logement au +5 et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant, créer une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen / stedenbouwkundige vergunning PU2021-142: het wijzigen van het aantal woningen op de 5 de en dakverdiepingen met structurele werken, van het volume en de voorgevel, het bouwen van een terras op het platte dak en het verhogen van de scheidingsmuur : Avenue Jean Volders 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Marc Goemans</p>
Point 8. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-29 : changer la destination du salon du logement au rez-de-chaussée en commerce (librairie), modifier les façades, couvrir la cour, placer 3 enseignes parallèles, 2 publicités liées à l'enseigne parallèles et 2 supports muraux publicitaires / het wijzigen van de bestemming van het woning op de begane grond tot handel, het wijzigen van de gevels, de dekking van de binnenplaats, het plaatsen van 3 gelijklopend met een gevel uithangborden, 2 gelijklopend met een gevel reclamen en 2 reclameborden : Avenue Adolphe Demeur 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : COFFEE CITY SPRL - Mme Adams</p>
Point 9. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-131 : créer un nouveau volume en façade arrière au 2^e étage / het bouwen van een nieuwe volume aan de achtergevel op de tweede verdieping : Rue Africaine 52</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Martin Meeus</p>



<p>Point 10. 11:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-146 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de voorgevel : Rue Saint-Bernard 144</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur David Jacobs et Madame Livia Spera</p>
<p>Point 11. 11:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-14 : Aménager des potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie / Aménager des potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie : Rue Théodore Verhaegen 158</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Joëlle Yana</p>
<p>Point 12. 11:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-20 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et modifier le relief du sol / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het wijzigien van het bodemreliëf : Avenue de la Jonction 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Benjamin Pors</p> <p>27/04/2021</p>
<p>Point 13. 12:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-149 : modifier les aménagements intérieurs au 3^e étage et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen op de derde verdieping en op zolder met structurele werken, van het volume en de voorgevel en de inrichting van een terras : Rue Egide Walschaerts 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CTIMMO</p>
<p>Point 14. 12:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-174 : modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevel aan de begane grond : Rue Arthur Diderich 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur René Vandendries</p>
<p>Point 15. 13:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-157 : créer une terrasse en façade arrière au 2^e étage avec travaux structurels et modifier les aménagements intérieurs / het bouwen van een terras aan de achtergevel op de 2de verdieping met structurele werken en het wijzigen van binneninrichtingen : Rue Jean Robie 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean Huys</p>
<p>Point 16. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-140 : créer une terrasse sur toiture plate en façade avant et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een terras op een platte dak aan de voorgevel en het uitvoeren van structurele werken : Place Maurice Van Meenen 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antoine Jacobs et Madame Geneviève Van den Schrieck</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 **PU2021-175** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen au 1^{er} étage / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het bouwen van een terras op een platte dak en het verhogen van de gemeenschappelijke muur op de 1ste verdieping

Rue du Fort 41A

Demander / Aanvrager : Monsieur François Romainville

N° dossier : PU2021-175 / 13/AFD/1789011

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

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

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

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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (café), 3 logements aux étages (1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen au 1^{er} étage et plus précisément :

- Aménager 2 chambres au lieu de 3 en situation légale ;
- Percer des baies dans murs porteurs ;
- Rehausser le mitoyen ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la première chambre située à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage fait partie de l'appartement, que bien que son accès par les communs ne soit pas idéal, celle-ci est inchangée par rapport à la situation de droit ;

Considérant que les aménagements intérieurs du logement au 1^{er} étage permettent une amélioration substantielle des qualités spatiales du logement et un aménagement en espace traversant ;

Considérant que la chambre en façade arrière est conforme aux normes du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant toutefois que le séjour en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate en façade arrière et la rehausse mitoyenne l'accompagnant, entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement de 4,74m le mitoyen le moins profond) ;

Considérant que la rehausse mitoyenne permet de limiter les vues préjudiciables à l'intimité des voisins depuis la terrasse, que celle-ci s'implante le long d'une toiture plate, qu'elle ne dépasse pas la profondeur et la hauteur de l'annexe existante ni celles du voisin de droite, que l'orientation n'impliquera pas de perte d'ensoleillement pour le voisinage et que dès lors son impact est limité ;

Considérant que cette terrasse permet d'améliorer le confort et l'agrément de ce logement ;

Considérant que la grille installée dans le prolongement de la rehausse mitoyenne est justifiée par des raisons de sécurité, engendrées par la succession de toitures plates permettant un accès aisé aux habitations, qu'elle n'engendre pas de nuisance supplémentaire ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques (bac à plante en retrait de 60cm par exemple) ;

Considérant en conclusion que les modifications intérieures répondent au bon aménagement des lieux, et que la création d'une terrasse est envisageable sur le principe afin de faire bénéficier un logement 2 chambres d'un espace extérieur ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:
- Prévoir un dispositif limitant les vues obliques ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-68** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et le relief avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal woningen, het volume en het terrein met structurele werken
Rue Blanche 22

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires La Clarté Rue Blanche 22
N° dossier : PU2021-68 / 13/AFD/1778901

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :
Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II :



Art.10 (superficie nette éclairante)
 Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
 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, ainsi qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et conciergerie en sous-sol, deux garages et deux débarras au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1^{er} au 5^e étage ;

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

- Aménager un logement au sous-sol ;
- Percer des baies et créer des escaliers ;
- Aligner la façade au sous-sol à la façade arrière ;
- Modifier le relief de la terrasse ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, une réclamation a été introduite portant sur la nécessité d'isolation sonore, les problèmes d'humidité et les nuisances de chantier ;

Considérant que l'isolation sonore, les problèmes d'humidité et les nuisances de chantier sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande, qu'il y a lieu d'effectuer les travaux dans les règles de l'art et conformément à la réglementation en la matière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/07/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement au sous-sol d'un logement une chambre se fait en lieu et place d'une conciergerie, que les travaux projetés améliorent l'habitabilité du logement, qu'il est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que la modification de volume consiste à aligner la façade du sous-sol à la façade arrière, que cela procure un espace plus confortable et lumineux au logement, améliore la compacité de l'immeuble et que cette modification n'engendre pas de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairage) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est minime et inhérente à la configuration de la baie, que la chambre déroge également à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), que dans la mesure où il s'agit de l'extension d'un logement préexistant (conciergerie) et d'une configuration existante, l'annexion de ce local pour y créer une chambre peut être considéré comme une amélioration ;

Considérant également que cette chambre donne sur un espace extérieur ;

Considérant toutefois que la disposition du WC engendre une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il est envisageable de revoir l'aménagement afin de supprimer cette dérogation ;

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 (sas WC) ;**

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

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



Point 4.

Demande de permis d'urbanisme PU2020-201 tendant à Rehausser l'immeuble pour isoler la toiture et modifier 2 unités de logement et leurs aménagements intérieurs avec travaux structurels aux 3^e et 5^e étages sise Chaussée de Charleroi 143 introduite par ACP Charleroi 143

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : 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.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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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 5 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble pour isoler la toiture et modifier 2 unités de logement et leurs aménagements intérieurs avec travaux structurels aux 3^e et 5^e étages et plus précisément :

- Modifier le volume : rehausser la toiture de 15cm suite à l'isolation de celle-ci ;
- Modifier les aménagements intérieurs : rendre les pièces au 6^e étage côté avant habitables et les annexer en tant que chambres d'amis pour les logements au 3^e et au 5^e étage ;
- Régulariser les balcons en façade arrière pour les logements ;

Considérant qu'une réaction a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 portant sur la modification de la toiture et ses éventuels impacts et nuisances par rapport à son cadre immédiat ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2021 (favorable sous conditions, remarques importantes concernant les chambres sous toit - couloir, fenêtre de toit... -, l'accès au local compteurs et sa ventilation, ...);

Considérant que la rehausse de la toiture en vue de son isolation par l'extérieur est minime (+- 15cm), que celle-ci n'engendre pas d'impact pour les constructions voisines et qu'elle est par conséquent tout à fait acceptable ;

Considérant que les espaces habitables des logements aux 3^e et 5^e étages tels que le séjour et les chambres dérogent à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (surfaces éclairantes) en ce que les surfaces éclairantes sont insuffisantes mais que cette situation reste acceptable au vu des dimensions amples des espaces, de leur hauteur sous plafond généreuse et que cela découle de la configuration des baies de fenêtres d'origine ;

Considérant que des balcons en façade arrière pour les logements ont également été réalisés, que leur présence est tolérable car, au vu de leurs petites dimensions, ils n'occasionnent aucune altération majeure de la façade et que les éventuelles nuisances pour les constructions voisines restent limitées vu leurs faibles dimensions et la distance les séparant des limites mitoyennes ;

Considérant que l'annexion des mansardes au 6^e étage pour en faire des chambres pour les 3^e et 5^e étages (une chambre pour chaque appartement) constitue une amélioration du confort des appartements, que ces chambres doivent être liées aux logements et ne peuvent être utilisées en unités de logement indépendantes ;



Considérant que l'architecte précise en séance que le 5^e étage a été réaménagé, que toutefois le passage par la cuisine pour accéder à la chambre n'est pas opportun ;

Considérant plus accessoirement les remarques émises par le SIAMU pour ces chambres, nécessitant une intervention sur les espaces décrits comme communs (couloir direct vers l'escalier) ;

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

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

- **Ne pas utiliser les chambres du 6^e étage en unité indépendante ;**
- **Adapter les plans en fonction des prescriptions du SIAMU ;**
- **Adapter les plans du 5^e étage conformément au réaménagement effectué.**

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-130** : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, aménager un balcon et modifier le relief du sol / het wijzigen van de binneninrichtingen van het onderste duplex met structurele werken, de inrichting van een balkon en het wijzigen van het het reliëf van de grond

Rue d'Ecosse 16

Demandeur / Aanvrager : ARTCHAP - S.P.R.L.

N° dossier : PU2021-130 / 13/AFD/1785171

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : /

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

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

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

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

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-77) visant à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 13/09/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, aménager un balcon et modifier le relief du sol et plus précisément :

- Aménager une 3^e chambre au sous-sol avec agrandissement de la baie en façade arrière ;
- Déplacer l'entrée du logement au rez-de-chaussée et revoir les aménagements du sous-sol en élargissant 3 baies dans les murs porteurs ;
- Aménager un balcon vitré en façade arrière ;
- Agrandir la cour anglaise ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/07/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée du logement permet d'aménager une salle de douche supplémentaire pour la chambre principale en façade avant en plus d'un WC indépendant pour les invités, que ces modifications améliorent l'usage du logement ;

Considérant que les réaménagements du sous-sol permettent d'ajouter une 3^e chambre au logement globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et répondent à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le logement conserve une cave privative, une salle de bain de taille généreuse et des espaces de rangement dans le hall de nuit au sous-sol, que les modifications réalisées vont dans le sens du bon aménagement de lieux ;

Considérant que la cour anglaise existante est agrandie afin d'améliorer sensiblement l'éclairage et d'offrir une vue dégagée à la nouvelle chambre créée, qu'au vu de la profondeur relativement conséquente de la parcelle, la modification du relief du sol ne nuit pas à la qualité de la zone de cours et jardins ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, le balcon vitré et la passerelle aménagés au rez-de-chaussée permettent au séjour de bénéficier d'un petit espace extérieur de plain-pied et de conserver un accès direct au jardin tout en préservant l'éclairage de la chambre au sous-sol, qu'au vu de la hauteur des murs mitoyens vers les propriétés voisines, l'impact de ces ouvrages sur ces dernières est négligeable ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-211** : modifier le nombre et la répartition des logements au 212 Chaussée de Charleroi, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen van de 212 Charleroisesteenweg, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras
Chaussée de Charleroi 212

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)
Total (y compris hors délai) : 1

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

Zone de protection : 23-25 RUE AMERICAINE Maison personnelle de l'architecte Victor Horta

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que cette 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, une réclamation a été introduite portant sur la densification de l'habitat et la proposition de créer un duplex aux étages supérieurs ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les aménagements proposés pour les appartements des 1er et 2e étages compromettent le caractère traversant de la configuration d'origine par l'aménagement d'une salle de douche entre les espaces de



jour et de nuit, que la configuration de la salle de douche pose question en ce que ses dimensions sont réduites et ne permettent pas d'assurer un bon confort d'utilisation et ce pour des appartements de deux chambres ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 26/05/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements au 212 Chaussée de Charleroi, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- **Modifier le nombre et la répartition des logements : maison unifamiliale divisée en 2 logements 2 chambres et 1 logement 1 chambre ;**
- **Modifier les aménagements intérieurs : redistribution spatiale en vue de la création des logements ;**



- Réaliser des travaux structurels : modifications aux murs porteurs et agrandir des baies en façade arrière ;
- Aménager une terrasse : une nouvelle terrasse pour le 3^e étage ;
- Modifier la façade : modifier les caractéristiques des châssis et placer une fenêtre de toiture non axée aux baies des étages inférieurs ;

Considérant qu'une réaction a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 relative au nombre de logements prévus dans la division de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/07/2021 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 31/08/2021 (demande de remplacement de la porte d'entrée et de traitement de l'ensemble des façades au rez-de-chaussée du 210 au 218) ;

Considérant que le projet modifié ne respecte pas la condition émise lors de la commission de concertation en date du 26/01/2021 relative au point concernant le nombre de logements créés : « *N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble en prévoyant un appartement de 1 chambre au 1^{er} étage (déplacement de la salle de bain dans l'annexe) et un duplex de plusieurs chambres sur les 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme* » ;

Considérant que la présente demande maintient la division en 3 logements mais qu'une division en deux entités serait plus adéquate pour le bon aménagement des lieux en ce que la création d'un duplex aux 2^e et 3^e étages offrirait des espaces habitables confortables pour une famille avec enfants, justifierait la présence de la lucarne existante en versant arrière et l'aménagement d'une terrasse ;

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

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

Considérant que le positionnement des espaces de jour vers l'arrière du bâtiment offre une bonne logique spatiale et permet une utilisation qualitative de l'annexe en tant que cuisine ;

Considérant cependant que le positionnement du bloc sanitaire compromet le caractère traversant des logements aux 1^{er} et 2^e étages qu'aucune information technique n'est fournie quant à son intégration par rapport aux plafonds riches en décors ;

Considérant que dans le reportage photographique intérieur fourni par le demandeur la conservation des moulures aux plafonds est mentionnée mais reste peu détaillée, qu'en outre le cloisonnement est modifié, ce qui rend peu réaliste cette conservation ;

Considérant qu'un positionnement plus harmonieux des blocs sanitaires pourrait se faire en s'alignant aux espaces servants tels que la cuisine et la cage d'escalier ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage ne respecte pas la condition émise par la commission de concertation du 26/01/2021 en ce que le logement ne doit contenir qu'une chambre visant à résoudre le problème de positionnement de la salle de bain et à respecter le caractère traversant du logement ;

Considérant que les travaux structurels proposés relatifs à la démolition des murs porteurs dans les séjours des 1^{er} et 2^e étages permettent d'améliorer la qualité spatiale des logements et leur offrent des vues intérieures dégagées ;

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

Considérant que la lucarne de gauche ne respecte pas les divisions et la proportion du châssis d'origine, que la porte d'origine a été remplacée par une porte en bois de ton bleu foncé ne correspondant par conséquent pas au dessin de la porte d'origine et que ce dernier point est également relevé par l'avis émis par les Commission Royale des Monuments et Sites en date du 31/08/2021 ;

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

Considérant qu'il est prévu de placer une fenêtre de toiture non alignée aux baies des étages inférieurs faisant que celle-ci déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais sa



position reste acceptable au vue de son alignement avec la lucarne existante de droite en versant avant et sa faible visibilité depuis l'espace public ;

Considérant le nombre disproportionné de rangements privatifs en sous-sol par rapport au nombre de logements ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations que celles-ci devront 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 :

- N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble en prévoyant un appartement de 1 chambre au 1^{er} étage (déplacement des salles de bain dans la travée des espaces servants) et un duplex de plusieurs chambres sur les 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Maintenir le caractère traversant et l'enfilade des 3 pièces de vie aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (dessin de la porte d'entrée, doubles cadres des impostes, allèges pleines, divisions et proportions du châssis de la lucarne de gauche) ;
- Préserver les décors intérieurs (entre autres, 1 seule chambre au 1^{er} étage) ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et 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 du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-142** : modifier le nombre de logement au +5 et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant, créer une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen / stedenbouwkundige vergunning PU2021-142: het wijzigen van het aantal woningen op de 5 de en dakverdiepingen met structurele werken, van het volume en de voorgevel, het bouwen van een terras op het platte dak en het verhogen van de scheidingsmuur

Avenue Jean Volders 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Marc Goemans

N° dossier : PU2021-142 / 13/AFD/1786361

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

Total (y compris hors délai) : 1

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 : Eglise Saint-Gilles, Parvis Saint-Gilles

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



application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a)4 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.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise de Saint-Gilles ;

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 et 9 logements répartis comme suit :

- Sous-sol : caves des 2 commerces et des logements
- Rez-de-chaussée : 2 commerces et 1 duplex (avec entresol)
- Du 1^{er} au 4^e étage : 1 grand logement et 1 petit logement
- 5^e étage et combles : greniers ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logement au +5 et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant, créer une terrasse sur toiture plate et rehausser le mitoyen et plus précisément :

- Aménager 2 logements au 5^e étage et combles dont un logement 1 chambre en duplex 5^e et combles et un logement 2 chambres au 5^e étage ;
- Créer une terrasse commune aux deux logements ;
- Rehausser la toiture en façade arrière ;
- Rehausser le mur mitoyen ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, une réclamation a été introduite portant sur des inquiétudes quant à l'impact du projet sur le patrimoine (structure historique et façade) ;

Considérant que le projet n'impacte pas la façade de l'immeuble, que les espaces intérieurs à cet étage ne présentent pas de décors intérieurs remarquables ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/08/2021 (favorable sous condition, point 12 à vérifier, placement d'une estrade pour évacuation par fenêtre de toit) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 31/08/2021 (pas de remarque) ;

Considérant que le séjour / cuisine de l'appartement d'une chambre déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie), que cette superficie sera encore réduite par la nécessité de placement d'une estrade imposée par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (nécessaire pour une évacuation par les fenêtres de toit) ;

Considérant que l'aménagement de cet appartement d'une chambre nécessite également de modifier le volume de la toiture à l'arrière, que cette extension de volume ne permet pas de rencontrer les normes de superficie ;

Considérant que la terrasse commune sur l'annexe arrière engendre une perte d'intimité de cet appartement d'une chambre ;

Considérant que la chambre 01 du logement 2 chambres au 5^e étage engendre une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois sa superficie est très légèrement inférieure à 14 m² ;

Considérant que l'aménagement de ces deux nouveaux logements se fait en lieu et place d'espaces de rangements des logements de l'immeuble, qu'il y a lieu de maintenir des espaces de rangements individuels en caves ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse commune aux deux logements sur la toiture plate engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur du bâti) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'au vu de sa



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

Considérant qu'une rehausse mitoyenne est prévue au droit du mitoyen n°32 sur la longueur de la terrasse, qu'un accord du propriétaire voisin est donné en annexe, qu'un brise-vue est déjà présent à cette hauteur, que cette rehausse n'a pas d'impact négatif sur le voisinage tant en terme de vues que de prise d'ensoleillement, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'afin de limiter les vues depuis cette terrasse et son impact sur le voisinage, il y aurait lieu de prévoir un retrait inaccessible (matérialisés par le placement de garde-corps fixes) latéralement (côté gauche), aligné sur le mur de la cage d'escalier et de le végétaliser ;

Considérant en outre que la terrasse commune engendre des vues directes sur l'un des 2 logements ;

Considérant que l'aménagement de deux logement sous toit représente une densité d'aménagement trop importante, que l'aménagement d'un seul logement permettrait de :

- Limiter cette densité ;
- Se conformer aux normes du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir une terrasse privative sans impact sur l'intimité d'un des deux logements et de favoriser un usage potentiellement moins nuisible à l'intérieur d'îlot ;
- Répondre pleinement à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielle et de création de logement aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements du local vélos ne répondent pas aux besoins d'une utilisation régulière et pratique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum 1 emplacement par chambre et de tendre vers 2m² par vélo ;

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

- **Ne prévoir qu'un seul logement de plusieurs chambres globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Maintenir des espaces de rangements individuels pour chaque logement au sous-sol ;**
- **Effectuer un retrait latéral inaccessible (matérialisé par le placement de garde-corps fixes) au minimum aligné sur le mur de la cage d'escalier et le végétaliser ;**
- **Se conformer aux recommandations du vade-mecum vélo pour l'aménagement du local vélos (1 emplacement de 2m² par chambre, système pour fixer le cadre du vélo, prévoir un abri, ...)**

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

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-29 : changer la destination du salon du logement au rez-de-chaussée en commerce (librairie), modifier les façades, couvrir la cour, placer 3 enseignes parallèles, 2 publicités liées à l'enseigne parallèles et 2 supports muraux publicitaires / het wijzigen van de bestemming van het woning op de begane grond tot handel, het wijzigen van de gevels, de dekking van de binnenplaats, het plaatsen van 3 gelijklopend met een gevel uithangborden, 2 gelijklopend met een gevel reclamen en 2 reclameborden**
Avenue Adolphe Demeur 63

Demandeur / Aanvrager : COFFEE CITY SPRL - Mme Adams
N° dossier : PU2021-29 / 13/AFD/1774387



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : 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 :

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

dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

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

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 21 (Soupiraux)

Art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Règlement communal sur les bâtisses:

Art. 46A (Enseignes et publicités)

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 scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, deux logements sur une partie du rez-de-chaussée et les étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 19/08/2020 pour :

- Le changement d'utilisation et de destination du salon du rez-de-chaussée (logement) en une salle de jeux de hasard (commerce) ;
- La couverture de la cour et le percement d'un mur porteur impliquant la solution d'un problème de stabilité ;
- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en commerce de jour et de nuit ;
- Le placement non conforme aux dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme des installations suivantes :
 - o Une enseigne et quatre publicités associées appliquées sur 5 vinyles autocollants, obturant les baies de fenêtres sur plus de 50% de leur surface ;
 - o Trois enseignes lumineuses et deux publicités associées fixées parallèlement aux façades, dont l'ensemble du dispositif est situé à moins de 0,50 cm des limites mitoyennes et dont le développement est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- Le placement de six supports muraux, à usage non domestique, accueillant de la publicité ;



- La modification des baies des vitrines de la librairie, ainsi que des châssis de fenêtres au rez-de-chaussée et de la porte d'entrée du commerce ;
- La modification du parement du rez-de-chaussée ;
- La condamnation des fenêtres de cave ;
- La fixation de 6 caissons à volets, masquant partiellement les baies, non conformes à l'article 46a du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- Le placement de 4 bouches de ventilation de climatiseurs aboutissant en façade à rue, non conformes à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/08/2021 (favorable) ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du salon du logement au rez-de-chaussée en commerce (librairie), modifier les façades, couvrir la cour, placer 3 enseignes parallèles, 2 publicités liées à l'enseigne parallèles et 2 supports muraux publicitaires ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer les 4 publicités associées à l'enseigne appliquées sur les vinyles autocollants, les 6 supports muraux à usage non domestique accueillant des publicités, les caissons à volet, les 4 bouches de ventilation et les 2 enseignes perpendiculaires relevées par le procès-verbal, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant qu'il est prévu de conserver des bandes rouges lumineuses sur les deux façades principales, que celles-ci dérogent aux articles 46 A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 36 du Règlement régional d'urbanisme en ce que les distances par rapport aux limites mitoyennes ne sont pas respectées, que celles-ci n'offrent pas un intégration satisfaisante à la façade existante et ne sont que complémentaires aux enseignes parallèles prévues, que leur placement n'est dès lors pas nécessaire ;

Considérant que 2 publicités liées à l'enseigne sont maintenues (une par façade principale), que celles-ci sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que l'enseigne parallèle lumineuse prévue au-dessus de la porte d'entrée en façade d'angle présente une ampleur conséquente et une teinte foncée peu harmonieuses avec la configuration et la teinte de la façade comme en témoigne la dérogation à l'article 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de réduire sa largeur au relief existant au-dessus de la porte ;

Considérant que le caisson à volet conservé au-dessus de la porte d'entrée masque une partie de la baie de cette dernière et porte atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les deux panneaux publicitaires placés de part et d'autre de la porte d'entrée, bien que figurant déjà sur les façades du permis d'urbanisme de 1949, font l'objet de permis à durée limitée (maximum 6 ans, permis largement expiré), que ces panneaux dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses (les panneaux publicitaires sur façade sont interdits) et contribuent à dévaloriser cette façade ;

Considérant que les baies des soupiroux ont été rebouchées en dérogation à l'article 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'au vu de la faible hauteur du soubassement ces modifications sont acceptables mais qu'il y a lieu de s'assurer de la bonne ventilation des éventuels locaux techniques du sous-sol ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis et la porte d'entrée par des menuiseries se rapprochant des caractéristiques d'origine, que les vitraux des impostes ont été supprimés en dérogation aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la teinte des menuiserie n'est pas précisée que la simplification du dessin est toutefois acceptable mais qu'il y aurait lieu de préciser la teinte prévue et de prévoir une tonalité claire respectueuse de la façade ;

Considérant que l'immeuble est situé en liseré de noyau commercial, que la suppression du séjour au profit du commerce au rez-de-chaussée a été soumise aux mesures particulières de publicité et est donc acceptable sur le principe ;

Considérant que sa liaison au commerce présente un caractère alambiqué et nécessite le percement d'un mur porteur et la couverture de la cour ;

Considérant que contrairement à ce qui est précisé dans la note explicative, l'utilisation de ce commerce doit également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la prescription B2- prescriptions particulières du PRAS- Zones d'habitation énonce entre autres que les zones d'habitation :

2.1. Ces zones sont affectées aux logements. (...)



2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

- 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 4° la continuité du logement est assurée ;

Considérant que la réserve selon laquelle la nature des activités doit être compatible avec l'habitation ne signifie pas que «le commerce est considéré comme en principe compatible avec l'habitation, sauf preuve du contraire»; qu'en réalité, la prescription 2.5 est formulée d'une manière telle que la fonction dévolue à l'habitation y a une place privilégiée, puisqu'elle doit être préservée des activités qui lui seraient «contraires», tandis que la restriction est également formulée en des termes qui imposent à l'autorité de vérifier in abstracto la compatibilité de la nature de l'activité commerciale avec la fonction de l'habitat ;

Considérant que l'autorité a l'obligation d'examiner concrètement la compatibilité de l'activité projetée avec l'habitat (CE, DOUVALIS, 243.437 du 18 janvier 2019) ;

Considérant que l'utilisation projetée ne se limite pas à la librairie mais est multiple : vente de revues, tabacs et journaux (librairie), jeux de hasard et paris sportifs, vente de boissons, alcoolisées ou non et alimentaires et dispose de plus de 2 jeux de hasards automatiques (voir PV13-18/20, photos en annexe), qu'il s'agit d'un commerce ouvert en journée et la nuit, que dès lors celui-ci peut être considéré comme commerce de nuit disposant d'une salle de jeux, dans laquelle la clientèle a la possibilité de consommer sur place, que ce type de commerce relève bien d'un changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme selon l'arrêté du Gouvernement du 12/12/2002 y relatif ;

Vu l'AR du 22/12/2010 déterminant les conditions dans lesquelles les librairies peuvent disposer de machines des paris sportifs, à savoir :

- Maximum 4 appareils
- Occupation de maximum 1/5^e de la surface commerciale
- Maximum 1/3 de publicités consacrées aux paris ;
- Maximum 49% du chiffre d'affaire

Considérant que le regroupement des machines de paris dans la pièce annexe, à l'exclusion de la vente des autres produits de librairie, pour des raisons de difficultés de contrôle visuel induites par la configuration des lieux, a pour résultat de consacrer plus d'1/5 de la superficie du commerce à cette activité ;

Considérant que la présence d'une machine à café dans cette salle n'est pas de nature à modifier ce rapport et laisse par contre entrevoir la possibilité de consommation sur place bien que le demandeur assure en séance que cette machine est uniquement destinée à la vente à emporter ;

Considérant que la loi du 10/11/2006 relative aux heures d'ouverture des commerces permet aux commerces dont l'activité principale consiste en la vente de journaux, magazines, produits de tabac et articles fumeurs, cartes téléphoniques et produits de la Loterie nationale ;

Considérant néanmoins que la multiplication des activités accessoires, telles que ventes de denrées alimentaires, boissons diverses et paris, couplée à l'ouverture de nuit est porteuse de nuisances diverses (sonores, mobilité, ...) et de troubles à l'ordre public ;

Considérant par ailleurs que le règlement communal relatif aux night-shop, pris en application de l'article 18 de la loi susmentionnée interdit les night-shop sur la chaussée d'Alsemberg et que l'immeuble est situé sur cette axe (immeuble d'angle), malgré son adresse reprise avenue Demeur ;

Considérant que l'ouverture de nuit pour la vente de produit de consommation autres que tabacs, journaux, magazines et produits de la loterie s'apparente à une activité de night-shop et contrevient dès lors aux dispositions du règlement communal susvisé ;

Considérant que l'implantation d'un tel commerce est ainsi peu compatible avec les fonctions faibles défendues au plan régional d'affectation du sol, et en particulier avec l'habitation ;

Considérant également que ce type de commerces dans cette zone nuit à la tranquillité du quartier et porte atteinte à la fonction de logement (zone d'habitation à forte concentration de logement) ; qu'en particulier l'immeuble en cause comporte des logements aux étages ; qu'il en est de même des bâtiments contigus ;

Considérant qu'il découle de ce qui précède que si l'extension du commerce est acceptable sur le principe, elle doit s'accompagner d'une réorganisation interne par le regroupement dans la nouvelle extension des toutes les activités commerciales autres que la vente de produits propres à la librairie (tabacs, journaux, magazines et Loterie), tels que vente de produits alimentaires, boissons diverses, paris, etc., de manière à la fois à respecter l'occupation de maximum 1/5 de la superficie commerciale aux paris et à permettre la fermeture en soirée de cette espace en application du règlement communal sur les night-shops ;



Considérant que la couverture de la petite cour centrale ne présente aucun impact sur les propriétés voisines et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

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 :

- **Prévoir un caisson à volet invisible depuis l'espace public pour la porte d'entrée ;**
- **Supprimer les deux bandes rouges lumineuses présentes sur les façades principales ;**
- **Prévoir une teinte claire pour les menuiseries de la façade avant et en préciser le RAL ;**
- **Préciser la ventilation des locaux techniques du sous-sol ;**
- **Regrouper les activités qui ne sont pas propres aux librairies dans l'extension et prévoir une fermeture de ce local pour la nuit ;**
- **Limiter l'espace dévolu aux paris, machines et circulations comprises, 1/5 de la superficie totale du commerce ;**
- **Ne pas occulter les vitrines du commerce, soit pas le placement de vinyles, soit par le placement de mobilier ;**
- **Réduire la largeur de l'enseigne parallèle au-dessus de la porte d'entrée en l'alignant au relief de la façade et prévoir une intégration plus harmonieuse (teinte claire, lettrage découpé...)**
- **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).

Les dérogations aux articles 15,16, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-131** : créer un nouveau volume en façade arrière au 2^e étage / het bouwen van een nieuwe volume aan de achtergevel op de tweede verdieping
Rue Africaine 52

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Martin Meeus
 N° dossier : PU2021-131 / 13/AFD/1785575

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : 23-25 RUE AMERICAINE Maison personnelle de l'architecte Victor Horta

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

- Art. 4 (profondeur)
- Art. 6 (Toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 23-25 rue Américaine ;

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 : un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un duplex au 2^e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2011-138) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification du volume et la création de terrasses et balcons, que ce permis a été notifié en date du 12/09/2012 ;

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 et il a été constaté :

- La modification de la répartition des logements via l'annexion des locaux communs aux logements du rez-de-chaussée et sous-sol (local commun du sous-sol) et du premier étage (local commun de l'entresol rez/1^{er}) ;
- L'annexion de la toiture plate non accessible à la terrasse du 2^e étage ;
- La non-conservation des moulures aux plafonds du hall d'entrée et du 1^{er} étage ;
- La non-conservation des manteaux de cheminée au 1^{er} étage ;
- La séparation des pièces centrale et arrière du 1^{er} étage par un cloisonnement supplémentaire, entraînant une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 ;
- L'absence de fenêtres de toit dans les chambres du 3^e étage, entraînant une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-23/17 dressé le 20/06/2017 pour le non-respect des conditions, plans et impositions du permis d'urbanisme PU2011-138 ;

Considérant que la présente demande vise à créer un nouveau volume en façade arrière au 2^e étage et plus précisément :

- Créer et annexer un volume bâti au logement du 2^e étage sur toiture plate ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 31/08/2021 (pas de remarque) ;

Considérant que le volume annexé au logement du 2^e étage lui permet de bénéficier d'un bureau, que celui-ci est conforme aux normes du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que ce volume déroge légèrement aux article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), en ce que celui-ci dépasse de plus de trois mètres le voisin le moins profond ;

Considérant néanmoins qu'un retrait de l'ordre de 2,85 m est prévu par rapport au mitoyen de droite (n°54) ;

Considérant que ce volume n'engendre pas de rehausse mitoyenne en ce qu'il s'appuie sur le volume bâti du mitoyen n°50, qu'il s'aligne aux annexes des étages inférieurs et qu'au vu de la configuration enclavée et de la fonction de bureau proposée, ce volume n'est pas de nature à générer des nuisances visuelles et sonores préjudiciables vers les propriétés voisines ;

Considérant toutefois que les photos laissent apparaître un dépassement de l'emprise de la terrasse (non-respect du retrait de 1,90 m) qu'il y a lieu de limiter l'emprise de la terrasse tel que prévu dans les plans et de limiter cette emprise par des garde-corps fixes ;

Considérant que le demandeur sollicite en séance les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

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

- Limiter l'emprise de la terrasse par le placement de garde-corps fixes tel que prévus aux plans

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-146** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de voorgevel
Rue Saint-Bernard 144

Demandeur / Aanvrager : Monsieur David Jacobs et Madame Livia Spera
 N° dossier : PU2021-146 / 13/AFD/1786714

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : 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 :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 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 d'une construction mitoyenne)
- Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II :

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

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

- Art. 15 (Généralités)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

- Art. 62 (cheminées et conduits d'évacuation)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant et plus précisément :

- Démolir l'annexe en infraction sans la reconstruire ;
- Ajouter un étage d'annexe en façade arrière ;
- Créer une terrasse au rez-de-chaussée et un escalier d'accès ;
- Aménager une chambre au sous-sol ;
- Modifier la couleur des châssis ;

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



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que l'aménagement de la chambre d'amis au sous-sol, bien que conforme aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme, présente un enclavement important cour anglaise de faibles dimensions et terrasse en porte-à-faux supérieure), qu'il conviendrait dès lors d'aménager une zone de recul plus généreuse, par exemple sous forme de paliers végétalisés vers le jardin, de manière à obtenir un éclairage naturel plus qualitatif ;

Considérant que la démolition de l'annexe buanderie en infraction et dérogatoire en façade arrière est bienvenue ;

Considérant que la création d'une terrasse et d'un escalier à hauteur de la cuisine engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces constructions permettent un accès aisé au jardin tout en étant de faibles dimensions et donc ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores et visuelles vers les propriétés voisines (bordée de deux murs mitoyens de hauteur suffisante), que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la cuisine présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que néanmoins la partie dérogatoire de la cuisine est largement ouverte sur les pièces principales du séjour compensant de la sorte la dérogation ;

Considérant que la chambre située au 2^e étage en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est inhérente aux configurations des baies d'origine ;

Considérant que la rehausse des annexes existantes en façade arrière engendre des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et toiture) en ce qu'elles dépassent le mitoyen le plus profond et le plus haut de plus de 3m, que toutefois cette rehausse n'est pas excessive, qu'elle est alignée aux annexes du bien sis au n°146 et qu'elle s'appuie sur des gabarits existants, que ces annexes semblent très anciennes (figurant sur les photos aériennes de 1953) ;

Considérant que les modifications de la façade avant proposent un retour aux caractéristiques d'origine, avec le sablage du soubassement en pierre bleue, le remplacement des châssis et de la porte en bois, que les divisions sont respectées, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant toutefois qu'une teinte noire est prévue pour les châssis et la porte en façade avant et présente dès lors des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", qu'il convient de proposer une teinte plus claire, correspondant plus à la typologie de la façade ;

Considérant en conclusion que les modifications apportées à la maison unifamiliale répondent globalement au bon aménagement des lieux et permettent de bénéficier d'espaces généreux tout en respectant les qualités du bien d'origine ;

Considérant que les évacuations de chaudières en façade arrière dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

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

- **Aménager une zone de recul plus généreuse par exemple sous forme de paliers végétalisés vers le jardin ;**
- **Prévoir une teinte bois plus claire (gris moyen, RAL à proposer) pour les menuiseries en façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les évacuations de chaudières ;**

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

Les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I, à l'article 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi qu'aux articles 15 et 19 du Règlement d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-14** : Aménager des potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie / Aménager des potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie

Rue Théodore Verhaegen 158

Demandeur / Aanvrager : Joëlle Yana
N° dossier : FD2021-14 / 13/PFD/1775751

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Mme Joëlle Yana, pour l'aménagement de potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie, **Rue Théodore Verhaegen, 158**;

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet vise à aménager des potagers sur les toitures plates existantes du complexe de la Tricoterie;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 2.5.2 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de l'article 4 du titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/08/2021 au 13/09/2021, enquête pendant laquelle il y a eu aucune réclamation introduite ;

Vu l'avis d'Access and Go du 14/07/2021 comportant des remarques ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/07/2021 ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se présente à rue sous la forme d'une maison de style néoclassique comportant une porte d'entrée principale menant à des logements situés au rez-de-chaussée et aux étages et d'une porte cochère amenant au complexe culturel « La tricoterie-Fabrique de liens » qui se développe en intérieur d'îlot ;

Considérant que c'est un complexe culturel à l'échelle du quartier où se passe diverses programmations comme des concerts, des spectacles, des expos, des débats, des conférences, utilisé aussi comme un repair café, où se déroule des ateliers intergénérationnels, des café-philo... ; que pour compléter leur programmation variée, leur volonté serait d'y développer de l'agriculture urbaine dans le concept du développement durable ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de potagers sur les toitures plates existantes du complexe culturel de la « Tricoterie-Fabrique de liens » et sur les bureaux de l'asbl « Vertige » ; que le projet concerne 3 toitures plates du complexe situées en intérieur d'îlot; que la 1^{ère} dénommée la « toiture Vertige » fait 66m² et se trouve au-dessus des bureaux de l'asbl « Vertige » ; que la 2^{ème} dénommée la « toiture Couloir » fait 61m² et se situe le long du mitoyen droit recouvrant le couloir d'entrée du complexe ; que la 3^{ème} dénommée la « toiture Accueil » fait 67m² et recouvre la zone d'accueil ;

Considérant que la Tricoterie prévoit de faire de la culture intensive pour un usage personnel sur les toitures « Vertige » et « Couloir » ; que lors de la commission de concertation le demandeur précise que seulement 2 ou 3 employés du complexe travaillant en cuisine accèderont à ces toitures ;

Que les cultures prévues sur la toiture « Accueil » sont moins intensives, et font l'objet d'ateliers et d'animations autour de la permaculture urbaine sous la surveillance d'un animateur ;



Considérant que la culture potagère s'effectue dans des bacs de 90cm de haut avec 50cm de terre à l'intérieur, disposés en rangée sur ces toitures ; qu'il est prévu de récolter les eaux de pluies dans des citernes aériennes installées sur le site et récupérées manuellement après pour l'arrosage des potagers ;

Considérant que pour supporter la surcharge des bacs de potager et les personnes qui y circulent, les toitures sont renforcées par une structure primaire constituée de poutrelles métalliques et une structure secondaire en bois ; que ces renforts sont placés au-dessus de l'étanchéité des complexes des toitures existantes sans les modifier, n'engendrant ainsi pas d'intervention PEB; que sur cette structure un plancher en caillebotis est placé, rehaussant ainsi de 40cm le niveau de chacune de ces toitures ; que le niveau de la toiture "Vertige" avec sa nouvelle structure se retrouve à +360cm; que celle de la toiture "Couloir" à +250cm et celle de la toiture "Accueil" à +334cm;

Considérant que l'accès aux potagers se fait en intérieur d'îlot par une cage d'escalier (prévue dans le précédent permis) située à l'angle de la salle de musique acoustique ; qu'en haut de cet escalier une porte amène au premier potager celui de la « toiture Vertige », qui lui-même donne accès par un petit escalier « extérieur » de 6 marches à la toiture « Couloir » située 1m10 plus bas, puis par un autre petit escalier « extérieur » de 5 marches à la « toiture d'Accueil » située 84cm plus haut que la « toiture Couloir » ;

5/ Motivations :

A/ Toiture Vertige

Considérant que la toiture « Vertige » faisant 66m² se trouve au centre de la parcelle, à 12m80 de la façade arrière des annexes des maisons n°158 et n°156 (voisin mitoyen de gauche) et à 18m par rapport à leur façade arrière principale ; qu'elle se situe aussi à environ 18m de la façade arrière du n°160 (voisin mitoyen de droite) ;

Considérant que le complexe de la Tricoterie se développe en intérieur d'îlot et que les bâtiments à rue du n°158 et n°156 sont des logements au rez-de-chaussée et aux étages ;

Qu'une certaine proximité existe entre cette toiture aménagée et la terrasse privée située en porte à faux au 1^{er} étage à l'arrière du bâtiment n°156 ; qu'une distance d'environ 9m50 les sépare pouvant ainsi engendrer un problème d'intimité pour cette terrasse privée ;

Qu'ainsi sa position au centre des parcelles du complexe la rend visible d'un bon nombre de voisins depuis les façades arrière des maisons situées du côté de la rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que la configuration et les dimensions de cette toiture permet d'avoir un potager de bonne taille avec plusieurs rangées de bacs et des allées pour circuler entre ; que cette toiture est utilisée pour faire de la culture intensive pour un usage personnel ; que la vue sur cette verdure est positive pour le voisinage ; que dans l'ensemble, les distances par rapport aux façades arrière des maisons sont assez grandes pour que cela soit acceptable ;

B/ Toiture Couloir

Considérant que la « toiture Couloir » de 61m² recouvre le couloir d'entrée du complexe et se situe le long du mitoyen droit n°160 ; que sa configuration en « couloir » de 3m10 de large sur 12m55 de long, comprenant des coupoles au centre sur toute la longueur, incite l'aménagement des bacs à potager le long du mitoyen ; qu'ils ont une hauteur de 90cm et une profondeur de 83cm par rapport au mur mitoyen ; que cette toiture est utilisée pour faire de la culture intensive utilisée par le personnel de la Tricoterie;

Considérant que ce mur du mitoyen entre le n°158 et le n°160, situé au même niveau que la toiture plate existante, est rehaussé de 50cm entre l'annexe en façade arrière du bâtiment n°160 et son grand bâtiment « entrepôt » en intérieur d'îlot ;

Que l'épaisseur de ce mur rehaussé et la profondeur des bacs permettent de créer une distance de 1m10 entre l'allée de circulation des potagers et la parcelle voisine n°160 ; que cette distance n'est pas suffisante pour protéger des regards vers les parcelles voisines et ne respecte pas les 1m90 demandés par le Code Civil (distance prise par rapport à l'axe mitoyen) ;

Que la hauteur des bacs à potager de 90cm et celle de la nouvelle structure, dépasse la réhausse du mur mitoyen, rendant ainsi visible l'activité des potagers depuis les parcelles voisines (n°160 et n°164); que des bacs à potager ne peuvent être considérés comme un écran de protection pour les voisins car la végétation ne persistant pas en hiver n'est pas une solution pérenne ; que rehausser encore plus haut ce mur mitoyen pour respecter le Code Civil n'est pas souhaité car cela enclaverait davantage le jardin du voisin du n°160 ;



Que l'architecte explique lors de la commission de concertation que la nouvelle structure de cette toiture est fixée et intégrée dans cet rehausse de 50cm, permettant ainsi une finition du mur mitoyen ; que cette nouvelle structure et son système de fixation ne sont pas détaillés en coupe dans la demande ; que cela rend difficilement compréhensible le fonctionnement de ces structures mises en place ;

Considérant que cette toiture est accolée à l'annexe arrière du bâtiment n°158, dont une fenêtre se trouve au même niveau, engendrant ainsi des vues directes ; qu'elle se trouve à 5m des façades arrière principales des bâtiments n°158 et n°160, qui comportent chacune plusieurs fenêtres donnant directement dessus ; que cela engendre un problème de promiscuité avec ces logements ;

Qu'ainsi cette toiture est trop proche des maisons de la rue Théodore Verhaegen pour être accessible à des potagers ; qu'il est difficile de contrôler les allées et venues sur cette toiture et le nombre de personnes qui pourront y accéder ; que cela est une nuisance pour le voisinage proche ; qu'il y a lieu de ne pas l'aménager en toiture avec des potagers mais préférentiellement de la transformer en toiture verte non accessible afin d'améliorer l'intérieur d'îlot répondant ainsi à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

C/ Toiture Accueil

Considérant que la « toiture Accueil » faisant 67m² est située plus profondément en intérieur d'îlot, encadrée et protégée par les pignons de grands bâtiments autour ;

Considérant que cette toiture plate qui recouvre la zone d'accueil est légèrement en pente ; qu'une rehausse de l'acrotère est nécessaire pour mettre à niveau la nouvelle structure ;

Considérant qu'elle se trouve à 19m50 de l'annexe arrière du bâtiment n°158 et à environ 24m par rapport aux façades arrière principales n°158 et n°160 ; que sur les 3 toitures c'est celle qui est la plus protégée et la plus distante par rapport aux voisins, engendrant ainsi moins de nuisance ;

Considérant que l'emplacement de cette toiture en fond de parcelle, permet au projet de prévoir une culture moins intensive pour mettre en place sous la surveillance d'animateur des ateliers et des animations autour de la permaculture urbaine ; que ces ateliers organisés par la Tricoterie accueillent des groupes de maximum 10 personnes le dimanche, pouvant se finir vers 18h ; que le demandeur précise en commission de concertation que ces horaires peuvent être adaptés si nécessaire ; que le nombre de personnes accédant à ce potager en même temps est limité et encadré (1 jour /semaine) ;

D/ Bruxelles Environnement

Considérant que le demandeur prévoit de récolter les eaux de pluies dans des citernes aériennes afin d'arroser manuellement les potagers ;

Qu'il précise lors de la commission de concertation qu'à l'avenir il sera prévu de remplacer la citerne existante non utilisable actuellement par le complexe de la Tricoterie afin de récupérer les eaux pluies pour les potagers mais aussi pour les autres besoins de la Tricoterie comme les sanitaires ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il est prévu à terme d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales plus importante en vue d'une réutilisation de celles-ci pour l'immeuble ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que les toitures végétale semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;



Considérant que la mise en place de potagers amène ainsi de la verdure en intérieur d'îlot ; que la vue sur ces potagers est plus appréciable que le roofing des toitures plates ; que cela améliore l'esthétique des constructions situées en intérieur d'îlots et participe à la biodiversité en milieu urbain ; que ces potagers orientés au sud-ouest ont un bon ensoleillement pour une culture de qualité ;

Qu'ainsi le projet est positif pour le quartier, mais doit être cadré et limité pour ne pas nuire au voisinage; que l'accessibilité de ces toitures doit être contrôlée et l'utilisation limitée aux potagers pour ne pas qu'elles deviennent des terrasses utilisées à d'autres fins, fréquentées par du public (par exemple : pour des activités de détente, pour prendre un verre, ou en faire un espace d'évènement); que cela provoquerait des nuisances en intérieur d'îlot, où la réverbération du bruit sur les bâtiments autour peut l'accroître ; qu'il y a lieu de limiter l'accès aux personnes concernées par la culture intensive (employés de la Tricoterie) ou par les ateliers d'animations autour de ces potagers; que cela doit être régi par des horaires et un programme ;

Qu'il y a lieu de ne pas mettre en place le potager sur la « toiture Couloir » car elle est trop proche et ainsi nuisible pour le voisinage, mais qu'une toiture verte non accessible participerait à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et embellirait le cadre du complexe culturel ;

Avis Favorable à conditions de :

- Supprimer le potager sur la toiture « couloir », la rendre inaccessible sauf pour l'entretien et idéalement la transformer en toiture verdurisée ;
- Limiter et contrôler l'accès du potager intensive « Vertige » uniquement pour l'entretien et à celle du potager « Accueil » aux personnes participant aux ateliers et animations ;
- Fournir des coupes détaillées de la nouvelle structure mise en place sur les toitures plates « Vertige » et « Accueil » ;
- Compléter la note explicative relative aux incidences en définissant les horaires et une proposition de programme relatifs à l'exploitation des potagers ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;

Personnes à mobilité réduite

- Les éléments non communiqués sur plans notamment au niveau de la sécurisation des escaliers pour les personnes aveugles et malvoyantes doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. Le potager étant situé sur le toit non accessible par ascenseur, l'accessibilité pour les personnes en fauteuil roulant n'est pas envisagée.

Bruxelles Environnement

- Prévoir à terme l'installation d'une citerne d'eaux de pluie pour une réutilisation au sein de l'immeuble par les occupants ;
- Tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ;
- Si placement d'une toiture verdurisée sur la toiture « Couloir », mettre une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-20** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et modifier le relief du sol / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het wijzigen van het bodemreliëf

Avenue de la Jonction 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Benjamin Pors

N° dossier : PU2021-20 / 13/AFD/1773830

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : bien classé sis 41 avenue de la Jonction (Prison)

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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 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 41 avenue de la Jonction (Prison) ;

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite à la commune de Forest et portant sur le changement de destination d'une maison unifamiliale en immeuble mixte de bureaux et logement, que ce permis a été octroyé en 27/09/1989 mais n'a cependant pas fait l'objet d'une demande de permis conjointe à la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que la première version du projet visait à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée avant de logement à bureau et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
- 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage
- 1 logement de 1 chambre au 2^e étage
- 1 logement de 3 chambres et 1 bureau au 3^e et au 4^e étage
- Réaliser des travaux structurels :
- Sous-sol : ouverture d'une baie vers la cave 2.1
- Rez-de-chaussée / 1^{er} étage : placement d'un nouvel escalier à l'intérieur du logement
- 3^e étage : agrandissement de la baie entre le salon et la salle-à-manger et de celle de l'accès au bureau, rehausse du plancher au-dessus du bureau dans l'annexe et percement d'une baie de façade latérale dans le bureau ;
- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée ;
- Rehausser le niveau de la terrasse du 3^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'extension et rehausser le mur mitoyen au droit de la terrasse ;
- Aménager un bureau indépendant au rez-de-chaussée avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 27/04/2021 libellé comme suit :

(...)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

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



Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 12/04/2021 ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que le projet présente une mixité dans les typologies de logement proposées et que 2 des logements sont de grande taille (2 et 3 chambres) et répondent dès lors 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'extension prévue au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut que, bien que n'ayant pas d'impact sur l'enclavement ou l'éclairage des propriétés voisines, celle-ci diminue la surface perméable de la zone de cours et jardins de manière significative ;

Considérant que la fermeture du porche d'entrée vers le jardin est problématique (accès au jardin obligatoirement par les chambres, qualités spatiales de l'entrée) ;

Considérant que la terrasse aménagée sur ladite extension nécessite une rehausse mitoyenne vers le n°31-33 et la pose d'un pare-vue vers le n°37 en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements ajoutent des constructions à la volumétrie arrière déjà densément bâtie et enclavent la propriété du n°37 ;

Considérant l'absence d'informations quant à l'appartenance du bureau situé à l'entresol, qu'il y aurait lieu de préciser son utilisation ;

Considérant également que la pièce avant du rez-de-chaussée est aménagée en espace de bureau, qu'au vu de sa configuration et de sa superficie très faible, l'aménagement d'un bureau indépendant densifie exagérément l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir un espace attenant au logement du rez-de-chaussée / 1^{er} étage ;

Considérant que les aménagements du 1^{er} étage sont qualitatifs et respectueux de la configuration des pièces d'origine, que la cuisine présente toutefois une superficie insuffisante (7m²) et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ouverture de cette dernière sur le séjour permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les séjours du 2^e et du 3^e étage présentent 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 ;

Considérant que la rehausse de la terrasse au 2^e étage vise à isoler par l'extérieur et à en améliorer les performances énergétiques, que la modification du niveau nécessite cependant la pose d'une brise vue vers le n°37 afin de respecter le code civil en matière de vues directes, qu'il serait dès lors préférable de prévoir une isolation par l'intérieur ;

Considérant que le bureau du duplex supérieur présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est prévu de rehausser son plancher et qu'une rehausse de 11cm supplémentaires permettrait d'obtenir une hauteur conforme au sein de la pièce et dans la chambre à l'étage supérieur ;

Considérant également qu'une nouvelle baie de façade est créée latéralement dans le bureau, que celle-ci est cependant de très petite taille et ne permet pas de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de l'agrandir afin de s'y conformer ;

Considérant que la chambre 1 sous combles présente également un éclairage insuffisant, que l'ajout d'une fenêtre de toiture ou l'agrandissement de la fenêtre existante permettrait de s'y conformer ;

Considérant enfin que la salle de bain sous combles présente une hauteur sous plafond partiellement insuffisante, mais que la dérogation est compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface ;

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

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

- Supprimer l'extension et ne prévoir que 2 logements ;
- Conserver l'accès direct au jardin au rez-de-chaussée ;
- Préciser le cas échéant l'utilisation et l'appartenance du bureau de l'entresol ;



- *Ne pas rehausser la terrasse au 3^e étage et supprimer le brise-vue ;*
- *Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau et la chambre 1 du duplex supérieur ;*
- *Revoir le niveau du nouveau plancher séparant le bureau de la chambre 3 du duplex supérieur afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;*
- *Préserver les éléments patrimoniaux intérieurs subsistant (cheminées et leurs manteaux, les plafonds moulurés, les radiateurs en fonte, les doubles portes séparant les pièces principales aux 1^{er} et 2^e étages) ;*

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 04/06/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et modifier le relief du sol ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée à la façade à rue et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

Considérant que par rapport à la version précédente :

- La rehausse de la terrasse au 3^e étage et le brise-vue ont été supprimés ;
- Le niveau du plancher séparant les deux derniers étages de l'annexe arrière a été revu afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- L'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire dans la chambre arrière sous combles et l'agrandissement de la baie de la pièce de vie de l'annexe arrière au 3^e étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Le bureau de l'entresol a été transformé en espace de rangement pour le logement supérieur ;
- Le bureau du rez-de-chaussée avant est renseigné comme attenant au duplex inférieur ;
- La terrasse du 1^{er} étage sur la toiture de l'extension et les rehausses mitoyennes qui l'accompagnaient sont supprimées ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée a été réduite de 50cm en profondeur ;

Considérant que l'accès direct au jardin depuis le rez-de-chaussée est toujours condamné, que cette modification est existante et date probablement de la transformation de l'immeuble et bureaux de 1989 (Photos montrées en séance) ;

Considérant qu'il est prévu de prolonger le duplex inférieur au sous-sol afin de créer un jardin d'hiver et un accès au jardin, que ces modifications ne présentent pas d'impact sur le voisinage et ne soulèvent pas d'objection ; qu'elles permettent un accès au jardin sans passer par les chambres ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer la porte entre la cuisine et le séjour au 1^{er} étage, que cette modification atténue la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie de la cuisine ;

Considérant que le logement du 2^e étage pourrait être aménagé en espace traversant afin d'améliorer l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que les dérogations au titre II du RRU sont supprimées ;

Considérant que le nombre de chambres du duplex supérieur est augmenté en aménageant une chambre en lieu et place du bureau de l'annexe au 3^e étage et une 5^e chambre sous combles, que celles-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présence d'un logement de grande taille au sein de l'immeuble est bienvenue et répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates et l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5000 l au sous-sol (compensation de la surface de toiture supplémentaire) ;



Considérant enfin que les évacuations des chaudières des deux logements inférieurs dérogent toujours à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

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 les évacuations des chaudières ;**
- **Préserver les éléments patrimoniaux intérieurs subsistant (cheminées et leurs manteaux, les plafonds moulurés, les radiateurs en fonte, les doubles portes séparant les pièces principales aux 1er et 2e étages) ;**
- **Aménager le 2^e étage en espace traversant (double ou triple porte vitrée entre la chambre et le séjour, dans le style intérieur de l'immeuble) ;**
- **Réaliser la végétalisation des toitures plates et la citerne de récupération des eaux pluviales conformément aux plans ;**
- **Pour le nouveau volume au rez-de-chaussée, placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;**
- **Se conformer aux recommandations du vade-mecum vélo pour l'aménagement du local vélo**

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-149** : modifier les aménagements intérieurs au 3^{ème} étage et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen op de derde verdieping en op zolder met structurele werken, van het volume en de voorgevel en de inrichting van een terras
Rue Egide Walschaerts 23

Demandeur / Aanvrager : CTIMMO
N° dossier : PU2021-149 / 13/XFD/1786875

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU: /

Zone de protection: /



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 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.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 : 4 logements donc un logement au sous-sol et rez-de-chaussée et un logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs au 3^e étage et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse et plus précisément :

- Aménager les combles pour étendre le logement du 3^e étage et créer 3 chambres au lieu de 1 chambre ;
- Rehausser la façade avant ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;
- Créer une terrasse et un escalier d'accès entre le 3^e étage et les combles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les deux chambres aménagées au 3^e étage dans le bâti principal (en façade avant et en façade arrière) présentent une dérogation à l'article 10 (surface d'éclairage) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que pour la chambre en façade avant, cette dérogation est acceptable car inhérente aux configurations des baies d'origine, et que pour la chambre en façade arrière, celle-ci est faible et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuse ;

Considérant que la rehausse de toiture est conforme aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme, que la toiture et la corniche viennent s'aligner aux gabarits voisins et ne présente dès lors pas d'impact sensible sur le voisinage ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine de la corniche pour la construction de la nouvelle, et de veiller à sa confection dans les règles de l'art ;

Considérant qu'une articulation devrait être mise en place entre la façade existante et la partie rehaussée afin d'éviter la différente apparence de parement ;

Considérant par ailleurs que cette rehausse permet au logement du 3^e étage de s'étendre vers les combles et d'aménager 3 chambres au lieu de 1 tout en maintenant des qualités spatiales confortables et rationnelles, que cela répond dès lors 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que deux terrasses et un escalier entre ces deux-ci sont créés, l'une à hauteur des combles, l'autre sur la toiture plate de l'annexe, que celles-ci sont conformes aux normes du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles ne dépassent pas le mitoyen le moins profond de plus de 3m, qu'elles permettent à un logement 3 chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant qu'un recul de 1,90m est aménagé au droit du mitoyen n°21 par une zone de plantation inaccessible, et qu'une haie de 1,90m de haut est installée sur la terrasse sur toiture plate, que ces éléments permettent de se conformer aux prescriptions en matière de vues du Code Civil ;

Considérant que le reste de la toiture plate est végétalisé, que cela permet à un îlot densément bâti de bénéficier d'une zone verte agréable ;



Considérant dès lors qu'au vu des aménagements proposés, l'aménagement des deux terrasses est envisageable sur le principe ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

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

- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour la nouvelle corniche ;**
- **Prévoir une articulation entre la façade existante et la rehausse (bandeau) et fournir le détail de calepinage proposé ;**
- **Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle.**

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

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-174** : modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevel aan de begane grond
Rue Arthur Diderich 1

Demandeur / Aanvrager : Monsieur René Vandendries
N° dossier : PU2021-174 / 13/AFD/1788883

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du « 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'esthétique ou à l'implantation des constructions

DEROGATIONS :

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

Art. 15 (Généralités)

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 : bureau, profession libérale et garage au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-68) portant sur la modification de la destination de bureau en logement et la modification de la façade, que ce permis a été refusé et notifié en date du 14/10/2015 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Supprimer le renforcement du hall d'entrée et aligner le châssis à rue ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant que la suppression du recul de la porte constitue une dérogation à l'article 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que cette suppression peut toutefois améliorer la situation d'un point de vue nuisances et insécurité, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les châssis prévus se conforment précisément aux caractéristiques d'origine, que l'ensemble général et ses qualités patrimoniales évidentes ne sont dès lors pas altérées, que cette suppression du recul avec remplacement des châssis est dès lors acceptable ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme
La dérogation à l'article 15 du RCUZ (Quartier Hôtel de Ville) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-157** : créer une terrasse en façade arrière au 2^eme étage avec travaux structurels et modifier les aménagements intérieurs / het bouwen van een terras aan de achtergevel op de 2de verdieping met structurele werken en het wijzigen van binneninrichtingen
Rue Jean Robie 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean Huys
 N° dossier : PU2021-157 / 13/AFD/1787432

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : 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 :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : caves, cabinet et vestiaires au sous-sol, cabinets et salle de kiné au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-55/09 dressé le 29/09/2009 pour le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC qui ne respectent pas les divisions et les proportions ;

Considérant que la présente demande vise à créer une terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage avec travaux structurels et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Démolir une allège et remettre des nouveaux châssis en façade arrière ;
- Créer une terrasse suspendue au 2^e étage en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la salle-à-manger / salon du logement du 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairément) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente aux configuration des baies d'origine ;

Considérant que les aménagements intérieurs ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la terrasse créée en façade arrière est conforme aux normes du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle permet au logement de disposer d'un espace extérieur bienvenu et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'au vu des retraits opérés par rapport aux propriétés voisines l'impact de la terrasse est limité ;

Considérant toutefois que celle-ci a une incidence sur la luminosité du logement inférieur, qu'il y a lieu d'en réduire la profondeur afin de limiter cet impact ;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse à 1,80 m.

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-140** : créer une terrasse sur toiture plate en façade avant et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een terras op een platte dak aan de voorgevel en het uitvoeren van structurele werken

Place Maurice Van Meenen 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antoine Jacobs et Madame Geneviève Van den Schrieck
N° dossier : PU2021-140 / 13/AFD/1785945

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du « 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 l'art. 207 §1.14 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 II :

Art. 4 (hauteur sous plafond)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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 : un studio au rez-de-chaussée arrière et maison unifamiliale pour le reste du bien ;

Considérant que la demande vise à créer une terrasse sur toiture plate en façade avant et effectuer des travaux structurels ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble remarquable de style Beaux-Arts teinté d'Art Nouveau présentant une terminaison marquée par une corniche et une lucarne travaillée, que le projet de percement de la toiture et d'une terrasse surplombant la toiture de cette lucarne est incongru et porte atteinte à la typologie de cet immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble fortement visible depuis l'espace public (nombreuses perspectives visuelles depuis la place), faisant partie d'un ensemble urbain cohérent (annexe 2 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville") ;

Considérant que la création de cette terrasse engendre l'installation d'un garde-corps et d'une nouvelle fenêtre d'accès dans le versant avant de la toiture qui présente des dérogations aux articles 15, 19 et 25 du Règlement



Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", en ce que les caractéristiques d'origine ne sont pas respectées, que cela porte atteinte au caractère patrimonial de la façade et à son harmonie au sein d'un ensemble urbain remarquable ;

Considérant par ailleurs qu'au vu de la situation du bien, il est envisageable de proposer une terrasse en creux dans le versant de toiture, qu'une telle proposition serait plus adaptée afin de ne pas nuire à la cohérence générale de la façade avant ;

Considérant également et plus accessoirement que l'accès à cette terrasse déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) et est peu confortable ;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse à celle du versant de toiture en pente (intersection du pan de toiture et de la lucarne ;
- Reculer la baie d'accès de manière à obtenir une hauteur libre de 2,00 m.

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

Les dérogations aux articles 15,19 et 25 du RCUZ « Quartier de l'hôtel de ville » et 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus, sous réserve du respect des conditions.