



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 09 novembre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 09 november 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (excusée)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-128 : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van de binnen richtingen van de woningen met structurele werken, het volume en de voorgevel : Rue d'Albanie 54 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : MVDS SC - S.P.R.L. (CHABANE)
Point 3. 09:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-203 : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume, de voorgevel en het bouwen van een terras : Avenue Ducpétiaux 3 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nancy Obreno
Point 4. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-198 : prolonger le logement existant dans les combles, couvrir la cour du rez-de-chaussée, aménager une terrasse et modifier la façade / de uitbreiding van de bestaande woning tot de zolder, het overdekken van de binnenplaats op de begane grond , de aanlegging van een terras en het wijzigen van de voorgevel : Rue Dethy 2 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jonathan Vandekerckhof
Point 5. 10:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-97 : modifier le volume arrière du rez-de-chaussée, construire une annexe au premier étage, modifier les façades avant, placer des enseignes et réaliser des transformations intérieures avec travaux structurels / het wijzigen van het achtervolume van de begane grond, het bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping, het wijzigen van de voorgevels, het plaatsen van uithangborden en het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken : Chaussée de Charleroi 177 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Hoco - S.P.R.L.
Point 6. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-22 : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de 3de en 4de verdiepingen met structurele werken en inrichting van een terras : Rue Egide Walschaerts 10 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Tung Nguyen
Point 7. 11:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-222 : Extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et extension du commerce du RDC (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) / Uitbreidingen op het gelijkvloers en het kelderniveau met inwendige structurele werkzaamheden en uitbreiding van de voor het publiek toegankelijke winkel op het gelijkvloers (café) naar het kelderniveau (tentoonstellingsruimte) : Rue d'Irlande 98 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Belladona - S.R.L. (Biard)
Point 8. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2018-184 : changer partiellement la destination du sous-sol avant en lieu de culte, modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / de gedeeltelijke verandering van het ondergrond van het voorgebouw tot plaats voor de eredienst, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van woningen en van het volume, het inrichting van structurele werken en van een terras : Rue de Mérode 210B <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Maxime DETHIER
Point 9. 14:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-205 : régulariser et modifier la façade / het regulariseren en wijzigen en van de gevel : Boulevard Jamar 6 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : et Monsieur Rodriguez Gonzalez Marcelino Mme Perez Fernandez Maria
Point 10. 14:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-58 : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : Rue de la Victoire 127 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-France Lecloux



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-128** : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van de binnen richtingen van de wooningen met structurele werken, het volume en de voorgevel
Rue d'Albanie 54

Demandeur / Aanvrager : MVDS SC - S.P.R.L. (CHABANE)
 N° dossier : PU2021-128 / 13/AFD/1784873

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses, 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. 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 II :

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

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

Article 15 - Généralités

Article 16 - Portes

Article 19 - Fenêtres et portes fenêtres

Article 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, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 3 logements du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage (1 par étage) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 09/04/2019 pour :

- Le changement de destination des caves en chambres (avec salles de douche et wc privés) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- La modification du nombre de logements (de 3 à 1) ;
- Les modifications structurelles par l'élargissement des baies existantes et par la pose des poutrelles métalliques et ainsi que l'augmentation de volume par la fermeture des balcons aux étages sur la façade arrière ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2019-145) portant sur la modification du nombre de logements avec augmentation de volume, travaux structurels, modification de la façade avant et aménagement d'une terrasse, que ce permis a été refusé et notifié en date du 27/10/2021 ;

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

- Placer 2 nouveaux escaliers internes pour le duplex du rez-de-chaussée et sous-sol et pour l'appartement duplex du 3^e étage vers le grenier ;
- Elargir ou créer des baies intérieures ;
- Elargir des baies aux 1^{er} et 2^e étages de la façade arrière ;
- Placer des poutrelles métalliques ;
- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée ;
- Fermer les balcons en façade arrière ;
- Modifier la porte d'entrée et les menuiseries aux étages (divisions) ;
- Installer une fenêtre de toiture au dernier étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande tend à restaurer la situation légale du bien (3 logements individuels) et ses aménagements intérieurs à chaque étage ;

Considérant que les espaces de séjour (16 m²) des logements du 1^{er} et 2^e étage présentent une dérogation à l'article 3 du TITRE II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils ne présentent pas une superficie conforme de minimum 20 m² ;

Considérant néanmoins que vu la configuration générale du bien, cette dérogation peut être considérée comme minimale et compensée par l'amélioration globale des logements préexistants ;

Considérant que les divers travaux structurels ne soulèvent pas d'objection majeure ;

Considérant que les pièces sous combles au grenier ne répondent pas aux normes d'habitabilité et ne peuvent donc pas être utilisées en pièces de vie ;

Considérant que les pièces du sous-sol reliées au logement du rez-de-chaussée ne peuvent également pas être aménagées en pièce de vie, au regard des normes d'habitabilité, qu'un aménagement du sous-sol présentant une salle d'eau en façade arrière, bénéficiant de la fenêtre (ventilation, éclairage naturel), améliorerait son confort et répondrait mieux au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le volume annexe au rez-de-chaussée et la fermeture des terrasses aux étages ne soulèvent pas non plus d'objection majeure (enclavés et n'ayant qu'un impact limité sur le voisinage) ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée, vu les archives de l'immeuble, ne correspond pas à la porte d'entrée existante, que cette dernière présente donc une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" mais qu'elle semble toutefois d'origine (similaire à celles des immeubles voisins) ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont remplacés, ne présentent pas toutes les caractéristiques des châssis d'origine à forte valeur patrimoniale (notamment les proportions, moulures et denticules) et dérogent donc aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant néanmoins qu'il est mentionné en légende des élévations que leurs moulures, denticules et décors seront restaurés à l'identique ; que néanmoins l'adaptation des châssis existants ne permettra pas le respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que le garde-corps de la lucarne ne correspond pas au garde-corps d'origine et qu'il déroge dès lors à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de cette façade de qualité et qu'il y a lieu de retrouver ces caractéristiques d'origine, conformément au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

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



- Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la façade à rue (châssis, garde-corps) ;
- Ne pas aménager de pièces de vie au grenier et au sous-sol
- Prévoir au sous-sol, la pièce d'eau en façade arrière et prévoir en lieu et place de celle-ci un espace de cave accessible depuis les communs.

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 3 du TITRE II du Règlement régional d'urbanisme et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et 25 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-203** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse / het wijzigen van het aantal woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume, de voorgevel en het bouwen van een terras - **Avenue Ducpétiaux 3**

Demandeur / Aanvrager : Madame Nancy Obreno
N° dossier : PU2021-203 / 13/AFD/1791848

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

le bien se situe dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville »
Zone de protection :

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

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)

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 - lucarnes)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur et lucarnes)

Règlement Régional d'urbanisme titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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



Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse et plus précisément :

- Aménager deux logements duplex de 2 chambres ;
- Percer des baies dans les murs porteurs ;
- Construire un escalier entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
- Démolir le WC suspendu ;
- Construire une lucarne en façade arrière ;
- Rehausser l'annexe ;
- Aménager une terrasse au niveau des combles ;
- Placer 4 fenêtres de toiture en versant avant de la toiture ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en deux unités est acceptable sur le principe, que le rez-de-chaussée commercial ne fait pas l'objet de la demande (confirmé en séance par le demandeur et l'architecte) ;

Considérant que le séjour du logement aux 1^{er} et 2^e étages déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie n'est pas suffisante mais est acceptable à condition de conserver le caractère traversant des espaces de vie et qu'il convient d'élargir la baie entre le séjour et la cuisine afin de garantir une ouverture permanente entre les deux espaces ;

Considérant que l'aménagement de l'espace WC est conçu de manière à ne pas porter atteinte aux moulures du plafond, que dans la mesure où ces moulures ne sont pas particulièrement intéressantes, cette solution est acceptable ;

Considérant que la deuxième chambre de ce même logement déroge également à cet article car sa surface plancher n'est pas suffisante, qu'elle déroge aussi à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface éclairante ne suffit pas mais que la situation reste cependant acceptable au vu de la hauteur sous plafond généreuse, du caractère secondaire de la pièce et que la dimension de la baie découle de sa configuration d'origine ;

Considérant que la création d'une nouvelle circulation verticale pour ce logement engendre la construction d'un volume annexe en façade arrière, que celui-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car le volume dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde et haute mais que son impact est limité par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que la végétalisation de la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage rencontre la volonté communale et régionale visant à améliorer les intérieurs d'îlots, qu'une finition esthétique de la toiture du rez-de-chaussée serait bienvenue ;

Considérant que le séjour du logement aux 3^e et 4^e étages déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface minimale n'est pas conforme, que la dérogation est minime et compensée par l'aménagement d'un espace extérieur ;

Considérant que la création d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière engendre une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les deux dispositifs dépassent en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;

Considérant toutefois que l'impact de cette lucarne est limité, de même que les vues depuis la terrasse ;

Considérant que la position des fenêtres de toiture déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ces fenêtres ne sont pas alignées aux baies des niveaux inférieurs mais ce positionnement reste néanmoins acceptable car la verticalité de la façade reste conservée par leur continuité avec les pilastres centraux et au vu de la perception limitée de ces dernières depuis l'espace public ;

Considérant que la représentation des chaudières et leurs évacuations est présente mais que le conduit d'évacuation doit respecter une longueur d'1m par rapport à sa naissance sur le versant arrière de la toiture pour être conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis respectant les caractéristiques d'origine (divisions, cintrages...);

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 des châssis en façade avant ;**



- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations
- Elargir la baie entre le séjour et la cuisine au 1^{er} étage ;

Les dérogations aux articles 4, 6 du titre I, 3, 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-198** : prolonger le logement existant dans les combles, couvrir la cour du rez-de-chaussée, aménager une terrasse et modifier la façade / de uitbreiding van de bestaande woning tot de zolder, het overdekken van de binnenplaats op de begane grond , de aanlegging van een terras en het wijzigen van de voorgevel

Rue Dethy 2

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jonathan Vandekerkhof
N° dossier : PU2019-198 / 13/AFD/1718903

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 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 :

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art. 4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 24/05/2017 pour non-conformité des travaux aux plans et impositions du permis d'urbanisme délivré : le soubassement en pierre bleue du rez-de-chaussée n'a pas été décapé et le parement en saillie du rez-de-chaussée n'a pas été retiré ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement existant dans les combles, couvrir la cour du rez-de-chaussée, aménager une terrasse et modifier la façade et plus précisément :

- Régulariser la situation infractionnelle pour le soubassement en pierre bleue et le parement en saillie au rez-de-chaussée ;
- Supprimer l'annexe WC au 2^e étage et régulariser la couverture de cour avec verrière côté rue ;
- Ajouter une structure supplémentaire sur la toiture pour créer une terrasse ;



- Aménager 2 chambres supplémentaires dans les combles ;
- Remplacer les châssis des étages par des châssis bois anthracite ;
- Remplacer le bardage PVC de la façade par un enduit blanc ;
- Reconstruire le plancher du 2^e étage ;
- Ouvrir 2 baies en façade arrière dans la cage d'escalier ;
- Elargir une baie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/09/2019 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette parcelle d'angle se situe dans un intérieur d'îlot particulièrement enclavé ;

Considérant que la couverture de la cour n'impacte pas substantiellement l'enclavement de la parcelle et ne crée pas de nuisance additionnelle pour les voisins ou les habitants des logements aux étages ;

Considérant que le prolongement du logement existant dans les combles permet de créer 2 chambres supplémentaires, que ce changement de répartition du logement rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que néanmoins les 2 nouvelles chambres dans les combles présentent des dérogations à l'article 10 du Titre II au Règlement régional d'urbanisme en ce que l'apport en éclairage naturel est insuffisant ;

Considérant que la chambre 3 présente également une dérogation à l'article 4 du Titre II au Règlement régional d'urbanisme car la hauteur sous plafond n'est pas constante de 2,3m sur plus de 50% de sa surface mais est tolérable au vu du reportage photos fourni démontrant ses qualités spatiales, que cette situation est inhérente à la configuration des lieux ;

Considérant que le placement de fenêtres de toit supplémentaires permettrait d'une part de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et d'autre part de compenser la faible hauteur sous plafond ;

Considérant qu'hormis ces dérogations aux normes d'habitabilité, le logement projeté est confortable et spacieux, qu'il bénéficie de nombreux locaux accessoires et présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant que la suppression de l'annexe WC au 2^e étage participe à la dédensification des intérieurs d'îlots sans nuire aux conditions d'habitabilité du logement et que la suppression de celui-ci permet l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant que la configuration de la terrasse est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur la propriété voisine n°115 de la chaussée de Waterloo mais cependant que 2 écrans en bois de 2 mètres sont prévus pour éviter palier à ces potentielles nuisances ;

Considérant que néanmoins l'écran en bois, placé en intérieur d'îlot du côté du 115 chaussée de Waterloo, dépasse de plus de 3 mètres en profondeur la construction voisine la moins profonde et présente donc une dérogation à l'article 4 du Titre I au Règlement régional d'urbanisme mais que cet ouvrage est acceptable au vu de son impact minime ;

Considérant cependant que ce dispositif n'est pas conforme aux règles de l'art et devrait être réalisé en dur ;

Considérant qu'un même dispositif est placé en façade à rue et que celui-ci ne s'accorde pas harmonieusement avec le langage architectural, qu'une construction en maçonnerie enduite, ou un garde-corps en ferronnerie, plus en accord avec la façade existante serait bienvenu pour remédier à ce problème ;

Considérant que la verrière en dessous de la terrasse, de style industriel, n'est pas en bon état et qu'une remise à neuf dans le respect de ses caractéristiques serait la bienvenue ;

Considérant que cette terrasse permet à un logement 3 chambres de disposer d'un espace extérieur bienvenu et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que le bardage en PVC blanc a été enlevé et remplacé par un enduit blanc, que ce changement est le bienvenu ;

Considérant que les châssis en PVC ont été remplacés par des châssis en bois couleur anthracite, que ce changement de matériaux est le bienvenu et qu'il s'intègre aux constructions voisines directes ;



Considérant que le décapage du soubassement en pierre bleue et la suppression de la saillie de la façade au rez-de-chaussée tendent à régulariser la situation en infraction constaté dans le PV dressé le 24/05/2017 et que les travaux ont déjà eu lieu comme en témoigne le reportage photographique fourni ;

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

Considérant que la demande de permis d'urbanisme tend à régulariser une situation infractionnelle, qu'en application de l'article 192 du COBAT, il y a lieu de réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

- Remplacer le bardage bois de l'écran en façade à rue de la terrasse par un élément de ferronnerie ou de maçonnerie pleine s'accordant avec la verrière (à rénover) et la façade
- Réaliser la rehausse mitoyenne à l'arrière de la terrasse dans les règles de l'art (en dur sur toute l'épaisseur du mur mitoyen) ;
- Placer de fenêtres de toit afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres sous toiture ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations
- Terminer les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 du Titre I, 4 et 10 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-97** : modifier le volume arrière du rez-de-chaussée, construire une annexe au premier étage, modifier les façades avant, placer des enseignes et réaliser des transformations intérieures avec travaux structurels / het wijzigen van het achtervolume van de begane grond, het bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping, het wijzigen van de voorgevels, het plaatsen van uithangborden en het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken
Chaussée de Charleroi 177

Demandeur / Aanvrager : Hoco - S.P.R.L.
N° dossier : PU2019-97 / 13/AFD/1707987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)



dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme titre VI :

- 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)

REPORT D'AVIS dans l'attente de plans corrigés : hauteur sous plafond du nouveau volume annexe, représentation des tentes solaires au 1^{er} étage et des volets au rez-de-chaussée, clarification pour la mezzanine (plan/note explicative).

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-22** : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3^e et du 4^e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de 3^{de} en 4^{de} verdiepingen met structurele werken en inrichting van een terras

Rue Egide Walschaerts 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tung Nguyen

N° dossier : PU2021-22 / 13/AFD/1773905

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3^e et 4^e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse ;

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

...

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- *Aménager un logement de 1 chambre et en bureau en lieu et place d'un logement de 3 chambres au 3e et au 4e étage ;*
- *Réaliser des travaux structurels : placer un nouvel escalier intérieur, démolir une partie du plancher du 3e étage pour créer une double hauteur ;*
- *Fermer le balcon du 3e étage ;*
- *Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;*
- *Rehausser la toiture de l'annexe arrière ;*
- *Isoler la toiture principale par l'extérieur ;*
- *Aménager une terrasse au 4e étage ;*

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'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'il est prévu d'inverser les fonctions de jour et de nuit en déplaçant le séjour au 4e étage, que cette configuration permet de retrouver une pièce de vie principale traversante disposant d'une hauteur sous plafond et d'une luminosité très généreuses et est bienvenue sur le principe ;

Considérant que la lucarne aménagée en versant arrière de la toiture est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et offre un dégagement visuel au séjour ;

Considérant qu'il est prévu de démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe arrière, que l'acrotère est également rehaussé, que ces modifications induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la reconstruction de la toiture vise à la consolider afin de pouvoir y aménager une terrasse et une partie végétalisée et afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite le placement d'une brise vue d'une hauteur de 1,90m vers le n°8 afin de respecter le code civil en matière de vues directes, que cet ouvrage enclave encore d'avantage la propriété mitoyenne déjà beaucoup plus basse ;

Considérant que la suppression de la double hauteur sur le 3e étage permettrait d'aménager un séjour de superficie suffisante et d'y aménager éventuellement une terrasse rentrante ;

Considérant que le 3e étage présente une superficie très généreuse encore augmentée par la fermeture du balcon arrière, que l'aménagement d'une seule chambre prive l'immeuble d'un logement de grande taille et ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que la chambre et le bureau présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le reportage photo fourni atteste de l'absence d'éléments de décors intérieurs remarquables, que la révision des cloisonnements ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que la suppression de l'espace de salon en façade avant permettrait de conserver 3 chambres à cet étage et des salles de bain généreuses dans la partie centrale ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et est bienvenue ;

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



Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de proposer un logement de grande taille plus qualitatif ;

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 23/06/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir et reconstruire toutes les cloisons intérieures ;
- Fermer le balcon au 3^e étage ;
- Rehausser le niveau de l'annexe arrière : refaire entièrement le plancher ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/10/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il est prévu d'inverser les fonctions de jour et de nuit en déplaçant le séjour au 4e étage, que cette configuration permet de retrouver une pièce de vie principale traversante disposant d'une hauteur sous plafond et d'une luminosité très généreuses et est bienvenue sur le principe ;

Considérant que la lucarne aménagée en versant arrière de la toiture est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et offre un dégagement visuel au séjour ;

Considérant qu'il est prévu de démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe arrière, que l'acrotère est également rehaussé, que ces modifications induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la reconstruction de la toiture vise à la consolider afin de pouvoir y aménager une terrasse et une partie végétalisée et afin d'en améliorer les performances énergétiques, que la végétalisation de la toiture est bienvenue ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite le placement d'une brise vue d'une hauteur de 1,90m vers le n°8 afin de respecter le code civil en matière de vues directes, que l'impact de cet ouvrage sur la propriété mitoyenne beaucoup plus basse est minime ;

Considérant que la terrasse est rentrante, par conséquent est inscrite dans le volume du bâtiment et que cette configuration spatiale permet de limiter les potentielles nuisances d'une terrasse située au dernier niveau ;

Considérant que la partie végétalisée de la toiture plate de l'annexe ne peut être praticable et ne peut être accessible que pour des raisons d'entretien et qu'il y a lieu de délimiter la terrasse par un dispositif tel qu'un garde-corps ou bac à plantes ;

Considérant que le 3e étage présente une superficie très généreuse encore augmentée par la fermeture du balcon arrière, que l'aménagement de deux chambres s'accorde avec un logement de grande taille répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la chambre principale du logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante est insuffisante mais reste néanmoins acceptable au vu des dimensions généreuses de l'espace et la grande hauteur sous plafond ;

Considérant que le reportage photographique fourni atteste de l'absence d'éléments de décors intérieurs remarquables, que la révision des cloisonnements ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que la suppression de l'espace de salon en façade avant permettrait de conserver 2 chambres à cet étage et des espaces généreux dédiés au rangement dans la partie centrale ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et est bienvenue ;

Considérant que la sortie d'évacuation de la chaudière n'est pas représentée en toiture (en coupes et élévations) et qu'il convient de se conformer à l'article 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 :

- Placer un dispositif délimitant en profondeur la terrasse au 4^e étage tel qu'un garde-corps ou un bac à plantes
- Limiter l'accès à la toiture plate végétalisée de l'annexe à seulement son entretien
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation en toiture

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-222** : Extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et extension du commerce du RDC (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) / *Uitbreidingen op het gelijkvloers en het kelderniveau met inwendige structurele werkzaamheden en uitbreiding van de voor het publiek toegankelijke winkel op het gelijkvloers (café) naar het kelderniveau (tentoonstellingsruimte)*

Rue d'Irlande 98

Demandeur / Aanvrager : Belladona - S.R.L. (Biard)

N° dossier : PU2021-222 / 13/XFD/1794228

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du « Règlement communal d'urbanisme zoné - Quartier de l'Hôtel de Ville » approuvé en date du 04/07/1996

Zone de protection : Rue d'Irlande 70, ancienne maison et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos, AG2 09/10/1997

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 70 rue d'Irlande, 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 : caves, stock et sanitaires au sous-sol, café au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 duplex de 3 chambres au 2^{ème} étage et combles ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-56) portant sur le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial (galerie d'art) en café, l'extension du commerce aux sous-sols, le changement de la répartition des logements, la démolition et la reconstruction de la cour, que ce permis a été notifié en date du 21/08/2013 ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et à étendre le commerce du rez-de-chaussée (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) et plus précisément :

- Créer des volumes supplémentaires au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol pour réaliser le hall d'accès à l'espace d'exposition situé au sous-sol, à la place des caves et du stock du café ;
- Créer un espace supplémentaire en sous-sol pour déplacer la chaufferie, et prévoir un sas au lieu de l'ancienne chaufferie ;
- Agrandir des baies au niveau du sous-sol ;
- Modifier la configuration de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers le sous-sol ;
- Modifier l'escalier menant à la cour côté rue d'Irlande (suite aux extensions prévues) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 8 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'augmentation exagérée de la capacité d'exploitation, non-conforme à la prescription 2.3 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Le nouvel accès du public vers le sous-sol, non exploité actuellement ;
- L'implication et la transformation de la cour (côté 96 rue d'Irlande) au niveau des accès vers le café et la salle d'exposition, contraire à la prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Les bruits et nuisances futures que cette exploitation maximalisée va engendrer ;
- L'ampleur du projet, qui concerne 3 adresses : Irlande 96 et 98 et Moris 17A ;
- La modification dommageable d'un « café philo » en principe peu bruyant, obtenu en 2013 ;
- La crainte de l'utilisation jour et nuit de la cour et des trottoirs comme espaces « fumoir » ;
- La suspicion de l'extension future du café au sous-sol ;
- L'absence d'isolation acoustique pouvant engendrer des désagréments au niveau des logements supérieurs et des voisins ;
- La situation en zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) avec une mobilité complexe, dans laquelle ce type d'établissement viendra augmenter les problèmes du quartier ;
- Le manque d'information dans les documents concernant le projet de galerie d'art ;
- L'impact important qu'aura ce projet sur le calme de l'îlot ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2021 (défavorable) ;

Considérant que les extensions de volumes prévues, engendrent une augmentation de superficie dépassant de 9m² (309m²) la superficie autorisée pour un commerce situé en zone d'habitation, et en dehors d'un liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le Plan régional d'affectation du sol a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions et qu'il ne peut dès lors y être dérogé ;

Considérant en effet que ces nouveaux espaces sont réalisés dans le but de créer une entrée pour la nouvelle galerie d'art attenante au café, via le sous-sol, ce qui entraîne automatiquement une nouvelle entrée/sortie pour le café ;

Considérant effectivement qu'un accès existe déjà vers le sous-sol (escalier intérieur, menant aux sanitaires et au stock actuel du café, largement agrandi dans le projet) ;

Vu également le rapport de prévention incendie défavorable, suite à l'absence d'une sortie distincte pour le sous-sol, qu'en l'absence d'un avis du SIAMU sans objection majeure, il est impossible de poursuivre la demande favorablement ;

Considérant que les volumes créés, en fonction de la définition du Plan régional d'affectation du sol, ne se situent pas en intérieur d'îlot, que toutefois ces volumes ne présentent pas une intégration satisfaisante par rapport au bâti existant ;

Considérant effectivement que ce type de commerce et son implantation (immeuble d'angle, ouverture sur l'intérieur d'îlot, logement avoisinant) sont potentiellement porteurs de nuisances ;

Considérant par ailleurs la situation du bien dans le périmètre de protection du bien classé sis 70 rue d'Irlande ;



Considérant en outre qu'aucune explication n'est donnée dans la note explicative concernant l'extension en sous-sol pour la chaufferie, ni pour l'ouverture des baies en sous-sol ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2018-184** : changer partiellement la destination du sous-sol avant en lieu de culte, modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / de gedeeltelijke verandering van het ondergrond van het voorgebouw tot plaats voor de eredienst, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van woningen en van het volume, het inrichting van structurele werken en van een terras

Rue de Mérode 210B

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime DETHIER

N° dossier : PU2018-184 / 13/AFD/693837

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 – profondeur de la construction

Article 6 – toiture – hauteur

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Article 4 – hauteurs sous plafond – locaux non habitables

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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant : caves et dépôt au sous-sol, lieu de culte au rez-de-chaussée, un logement de deux chambres par étage du 1^{er} au 2^e étage, mansardes au 3^e étage ;
- Bâtiment arrière : lieu de culte ;

Considérant que la demande a fait l'objet de 2 versions précédentes pour lesquelles la commission de concertation a émis des avis conformes défavorables et d'une version supplémentaire pour laquelle la commission de concertation a émis un avis conforme favorable conditionné ;



Considérant le dernier avis de la commission de concertation émis en séance du 25/08/2020 sur la version précédente de la demande, libellé comme suit :

« Considérant le dernier avis de la commission de concertation émis en séance du 11/06/2019 libellé comme suit :

« Considérant l'avis de la commission de concertation émis en séance du 15/01/2019 sur la version précédente de la demande, libellé comme suit :

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée et sous-sol de lieu de culte à logement, modification du volume, de la façade avant et du relief du sol et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- Régulariser le dernier étage en façade côté rue (rehausse de façade au lieu d'un brisis de toiture) ;*
- Modifier le niveau du sol en intérieur d'îlot : abaisser le niveau du jardin d'une quarantaine de centimètres et le niveau de sol de l'arrière bâtiment d'une cinquantaine de centimètres ;*
- Rajouter une toiture à versants partielle avec lucarne à l'arrière sur le bâtiment avant ;*
- Construire un volume supplémentaire au 3^e étage arrière du bâtiment avant ;*
- Construire un volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;*
- Rehausser la toiture du bâtiment arrière et créer un patio ;*
- Réaliser des travaux structurels ;*
- Aménager des balcons et terrasses ;*
- Modifier la façade avant au rez-de-chaussée ;*
- Modifier le nombre et la répartition des logements : aménager un appartement de trois chambres dans le bâtiment arrière (rez-de-chaussée / sous-sol), un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement de deux chambres au 1^{er} étage, un appartement de deux chambres au 2^e étage et un duplex de deux chambres aux 3^e et 4^e étage ;*

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11/2018 au 03/12/2018 ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa moyen à élevé sur la carte d'aléa et risque d'inondation de Bruxelles-Environnement et en fond de vallée de la Senne ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 18/12/2018 dans l'attente d'informations complémentaires concernant le raccordement au réseau d'égouttage et à la position du collecteur, ainsi que sur l'évacuation des chaudières ;

Considérant que suite à ce report d'avis, seuls deux plans ont été transmis en un seul exemplaire (non légendé, reprenant a priori les évacuations de chaudières mais sans certitude) et un feuillet reprenant le passage en plan des collecteurs en voirie (pas de coupe, absence d'information concernant le raccordement et la profondeur du collecteur, le respect des pentes d'écoulement...);

Considérant que, s'il s'agit d'un plan reprenant l'évacuation des chaudières, l'une d'entre elle n'est pas conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (annexe), que la dérogation n'est pas sollicitée ;

Considérant qu'en l'absence d'information sur le réseau d'égouttage et le raccordement privé, il n'est pas possible de statuer favorablement sur les interventions du bâtiment arrière (décaissement) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/08/2018 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le dernier étage en façade avant présente une intégration satisfaisante, qu'il s'agit en outre d'une modification très ancienne datant plus que probablement de la construction de l'immeuble ;



Considérant que le décaissement à l'arrière permet l'obtention limitée des hauteurs sous plafond au sous-sol (2,50 m), que les hauteurs disponibles à l'étage sont également faibles ;

Considérant que la rehausse de la toiture à l'arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que les espaces sous toiture à versants sont étriqués (salon, salle à manger) ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que ce volume réduit la zone de cour et jardin et présente un enclavement de l'intérieur d'îlot et n'est pas indispensable (logement indépendant à l'arrière) ;

Considérant que ces interventions (décaissement, rehausse, volume supplémentaire, patio...) sont importantes et traduisent une densité d'aménagement trop forte ;

Considérant que le rajout d'une toiture à versants avec lucarne à l'arrière sur une partie de la largeur du bâtiment avant est incongru ;

Considérant que les balcons à l'arrière aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages sont existants et agrandis par la suppression du volume WC, qu'un retrait est prévu de manière à limiter les vues obliques depuis ceux-ci et qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la terrasse au 3^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que bien que des retraits soient prévus, les vues depuis celle-ci peuvent être préjudiciables au voisinage (profondeur et situation en promontoire) ;

Considérant accessoirement que la profondeur du voisin de droite renseignée en plan à cet étage est erronée ;

Considérant que la modification de façade avant au rez-de-chaussée présente une intégration peu satisfaisante (double impostes surplombant les portes, aspect des portes, absence de profilés d'épaisseur constante pour les châssis...) ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de sas WC) ;

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée et sous-sol de lieu de culte à logement, modifications de volume, de la façade avant et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- *Régulariser le dernier étage en façade côté rue (rehausse de façade au lieu d'un brisis de toiture) ;*
- *Rajouter une toiture à versants avec lucarne à l'arrière sur le bâtiment avant ;*
- *Construire un volume supplémentaire au 3^e étage arrière du bâtiment avant ;*
- *Construire un volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;*
- *Rehausser le bâtiment arrière (versants de toiture avec rehausse mitoyenne et extension le long du mitoyen de gauche) et créer un patio ;*
- *Reconstruire les façades du bâtiment arrière ;*
- *Réaliser des travaux structurels ;*
- *Aménager des balcons et terrasses ;*
- *Modifier la façade avant au rez-de-chaussée ;*
- *Modifier le nombre et la répartition des logements : aménager un appartement de trois chambres dans le bâtiment arrière (rez-de-chaussée / sous-sol), un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement de deux chambres au 1^{er} étage, un appartement de deux chambres au 2^e étage et un duplex de deux chambres aux 3^e et 4^e étages ;*



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2019 au 07/05/2019, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *Le démarrage du chantier avant l'octroi du permis d'urbanisme et les troubles causés par le chantier actuel et futur (nuisances sonores et vibratoires, poussières...);*
- *Le projet ne s'accordant pas avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;*
- *La stabilité des constructions voisines ;*
- *Les risques au sujet des normes d'incendie ;*
- *L'immeuble inadapté pour autant de logements ;*
- *Les vues, nuisances et vis-à-vis depuis les balcons et le bâtiment arrière ;*
- *L'exiguïté du bâtiment arrière ;*
- *La perte d'ensoleillement pour le voisinage ;*
- *L'évacuation des eaux usées et de pluie ;*

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 28/05/2019 dans l'attente d'une visite sur place ;

Considérant la visite sur place effectuée en date du 05/06/2019 (Urban - BDU et Commune) ;

Considérant que cette visite a permis d'effectuer les constatations suivantes :

- *Les bâtiments arrière et intermédiaire sont dans un état de vétusté avancé, qu'il s'agit de constructions relativement légères constituées de matériaux peu pérennes (pilastres de l'arrière bâtiment sans fondation, toitures légères (tôles ondulées), sol du bâtiment arrière constitué de dalle sur terre battue, ...);*
- *L'intérieur d'îlot est de fait fortement enclavé et la parcelle à l'arrière entourée de hauts mitoyens ;*
- *Les toitures à versants des bâtiments voisins sont plus hautes ;*
- *Les décors intérieurs sont inexistantes (dérochage de tous les murs intérieurs et plafonds) ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/03/2019 (pas d'objection majeure, conditions à respecter) ;

Considérant que la stabilité des constructions relève de la responsabilité de l'architecte en charge du projet ;

Considérant que les nuisances de chantier sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande ;

Considérant que les travaux déjà entamés ne sont pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (travaux intérieurs) ;

Considérant que le dernier étage en façade avant présente une intégration satisfaisante, qu'il s'agit en outre d'une modification très ancienne datant plus que probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la toiture à versant et la lucarne sur le bâtiment avant sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que toutefois l'aménagement de la chambre déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), qu'un tel nouveau volume devrait pouvoir se conformer aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la correction de la représentation du gabarit du voisin fait apparaître que le nouveau volume à l'arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) et présente un impact sur le voisinage ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que ce volume supplémentaire enclave et encombre l'intérieur d'îlot au détriment de la création de zones de pleine terre et n'est en outre pas indispensable ;

Considérant que les modifications de l'arrière bâtiment constituent une démolition / reconstruction, que ces transformations dérogent également fortement aux articles 4 et 6 du



titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), qu'elles constituent aussi un enclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que des informations complémentaires concernant le raccordement au réseau d'égouttage ont été transmises mais restent insuffisantes (raccordement en coupe au collecteur et hauteur du collecteur), que de nombreuses questions subsistent quant à l'opportunité d'aménager un logement à cet endroit sous le niveau de la voirie et dans cette zone, que les remarques émises précédemment restent d'application et qu'il y a lieu d'appliquer le principe de précaution (épisodes de fortes pluies, fond de vallée, saturation du réseau, risques d'inondation, ...);

Considérant également que les dispositifs techniques pouvant être mis en place sont hypothétiques et relève de leur entretien et fonctionnement (pompe de relevage, cuvelage, clapet anti-retour...) et ne constituent pas des solutions pérennes et offrant les garanties suffisantes ;

Considérant que le projet devrait au minimum s'accompagner d'un désenclavement de l'intérieur d'îlot et d'un aménagement permettant de tamponner les eaux pluviales (pleine terre, éléments de rétention, ...) et de la reconstruction du bâtiment arrière, tenant compte des risques de remontée des eaux ;

Considérant que les balcons à l'arrière aux rez-de-chaussée, 1er et 2^e étages sont existants et agrandis par la suppression du volume WC, qu'un retrait est prévu de manière à limiter les vues obliques depuis ceux-ci et qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la terrasse au 3^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que bien que des retraits soient prévus, les vues depuis celle-ci peuvent être préjudiciables au voisinage (profondeur et situation en promontoire) ;

Considérant que la modification de façade avant au rez-de-chaussée présente une intégration peu satisfaisante (double impostes surplombant les portes, aspect des portes, absence de profilés d'épaisseur constante pour les châssis, ...);

Considérant que le dessin de la lucarne en versant arrière de la toiture semble peu réaliste (épaisseur des joues, respect des exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments) et diffère entre plan et élévation ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur la cheminée d'évacuation des gaz brûlés pour le bâtiment arrière ;

Considérant que le projet modifié lève peu d'objections émises sur le projet précédent, que les objections levées en amènent d'autres (dérogations pour l'arrière bâtiment notamment) ;

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

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

Considérant que suite à ce dernier avis, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que la présente demande vise à changer partiellement la destination du sous-sol en lieu de culte, modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée (de lieu de culte en logement), modifications de volume, de façade et aménagement d'une terrasse et plus précisément :

- *créer un accès distinct des logements pour le lieu de culte ;*
- *se limiter à une capacité maximale de 30 personnes pour le lieu de culte ;*
- *apporter plusieurs changements au niveau du sous-sol (nouvel escalier, réduction du local rangement réservé au lieu de culte, déplacement de la cave n°4) ;*
- *modifier l'appartement au rez-de-chaussée ;*
- *modifier le duplex au 3^e étage et dans les combles ;*



- *modifier le dessin du châssis central au rez-de-chaussée de la façade à rue ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020, une réclamation a été introduite portant sur :

- *Absence de téléchargement des documents sur la plate-forme en ligne ;*
- *Nombreux travaux simultanés rendant l'habitation difficile ;*
- *Crainte de dégâts aux murs mitoyens et de nuisances (bruit, poussières) lors du chantier ;*
- *Caractéristiques urbanistiques ne s'accordant pas avec le cadre urbain environnant ;*
- *Densité de logement trop importante ;*
- *Incompatibilité entre les logements et le lieu de culte ;*
- *Vues sur les propriétés voisines depuis les balcons et terrasses (ainsi que la crainte de jets de débris depuis ceux-ci) ;*
- *Nuisances sonores dues à la suppression de la véranda et l'accès à l'intérieur d'îlot par les fidèles ;*
- *Impact du projet sur la qualité de vie des habitations existantes ;*

Considérant que l'absence de publication sur la plate-forme en ligne peut engendrer un vice de procédure ;

Considérant que l'appréciation de la demande ne porte pas sur le chantier (responsabilité de demandeur et de son architecte) et ne peut être infléchie par les chantiers en cours voisins ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/05/2020 (pas d'objection majeure hormis le point 3 relatif à la ventilation du local compteurs) ;

Considérant que la superficie de l'appartement au rez-de-chaussée est réduite au niveau du séjour compte tenu du nouvel accès destiné au lieu de culte ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est peu qualitatif (réduction des espaces par la création de l'accès au bâtiment arrière, séjour mono-orienté et étriqué, coince entre deux espaces de circulation (cloisonnement des étages et lieu de culte), situation de plain-pied avec le trottoir, impossibilité de ventilation des locaux avant, ...);

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au niveau des logements aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que le duplex au 3^e étage et dans les combles est modifié afin de supprimer la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie des chambres) ;

Considérant que la superposition de volumes secondaires en façade arrière dénature la typologie de l'immeuble et est trop prégnante sur l'intérieur d'îlot ; qu'elle génère une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (volume du 3^e étage) ;

Considérant que la suppression de la lucarne permet d'atténuer l'effet généré par la dérogation et n'est pas incompatible avec la création d'un logement qualitatif moyennant la réorganisation des aménagements intérieurs ;

Considérant que l'esthétique de la façade est améliorée au niveau du rez-de-chaussée (retour au dessin de la vitrine d'origine) ;

Considérant que les objections précédemment formulées pour la terrasse (dérogation et vues préjudiciables sur le voisinage) restent d'application ;

Considérant l'absence d'information sur les cheminées et leurs évacuations ;

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

- *Supprimer la lucarne dans le versant arrière de la toiture*
- *Revoir les aménagements du logement supérieur en conséquence et en conformité avec les normes d'habitabilité ;*
- *Supprimer la terrasse au 3^e étage ;*
- *Ne pas aménager de logement au rez-de-chaussée ;*
- *Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation 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 avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + plans cachetés le cas échéant).

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

Considérant que suite à ce dernier avis, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que la présente demande vise à changer partiellement la destination du sous-sol avant en lieu de culte, modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager les sous-sols à l'avant en caves privatives pour les 3 logements et en locaux communs (compteurs, local vélo et local poubelles) et à l'arrière pour le lieu de culte et deux caves attenantes ;
- Démolir partiellement la couverture du passage couvert entre le bâtiment avant et arrière et démolir et reconstruire partiellement (menuiseries) la partie du passage couvert conservée ;
- Modifier sensiblement le relief du sol en rabaissant la hauteur d'une partie de la nouvelle cour au niveau du jardin existant ;
- Augmenter la profondeur de l'escalier d'accès du rez-de-chaussée à la zone de cour et jardin ;
- Démolir l'annexe arrière WC du 1^{er} et du 2^e étage pour agrandir les balcons ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements des 1^{er} et 2^e étages ;
- Aménager un duplex de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Réaliser une extension en façade arrière au 3^e étage et construire une terrasse attenante ;
- Réaliser une toiture à 2 versants avec lucarne en versant arrière ;
- Rehausser l'annexe existante pour l'isoler ;
- Démolir le mur courbe entre le local vélo et l'escalier du sous-sol et agrandir la baie d'accès (depuis le passage couvert) au local de culte du bâtiment arrière ;
- Agrandir les baies d'accès aux balcons des logements des 1^{er} et 2^e étages ;
- Élargir les baies des murs porteurs intérieur des halls de nuit des logements des 1^{er} et 2^e étages ;
- Percer une baie dans la façade latérale de l'annexe pour les logements des 1^{er} et 2^e étages ;
- Percer une baie d'accès à la terrasse du logement du 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/07/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements du sous-sol du bâtiment avant offrent caves privatives et locaux de rangement communs en suffisance pour les 3 logements et que les aménagements pour la modification de destination de la partie arrière dudit sous-sol en lieu de culte, lié au bâtiment arrière via la cour et l'accès couvert, se dissocient clairement, sans la mettre à mal, de la zone réservée à l'habitation ;

Considérant néanmoins l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente conditionné notamment au compartimentage des deux espaces vélos et poussettes du sous-sol et du rez-de-chaussée ;

Considérant que le lieu de culte est préservé au rez-de-chaussée conformément à la situation légale du bien et à l'avis émis durant la séance de commission de concertation du 25/08/2020 ;

Considérant que la démolition partielle de la couverture de cour à l'arrière (véranda) est envisageable sur le principe en ce qu'elle permet un désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette démolition s'accompagne d'une part d'une modification sensible du relief, mais surtout de l'agrandissement de l'escalier d'accès du rez-de-chaussée à la cour et de la démolition et reconstruction partielle (menuiseries) de l'accès couvert restant, entraînant une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que néanmoins l'impact de ces modifications sur le voisinage est limité ;

Considérant que les balcons à l'arrière aux 1^{er} et 2^e étages sont existants et agrandis par la suppression du volume WC, qu'un retrait est prévu de manière à limiter les vues obliques depuis ceux-ci et qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que les autres travaux d'aménagement des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne soulèvent pas d'objection ;



Considérant que le volume annexe au 3^e étage déroge légèrement aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que ce volume semble très ancien (n'apparaît pas clairement dans les archives) et que son impact sur le voisinage est limité ;

Considérant que la rehausse de l'annexe existante à isoler engendre également une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) mais que cette rehausse est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la volumétrie de la lucarne en versant arrière a été sensiblement réduite, que celle-ci se situe en retrait des limites mitoyennes et qu'elle permet l'aménagement d'une chambre conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que la salle de douches sous faite déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) mais qu'il s'agit de la deuxième salle d'eau et que son aménagement est rationnel et fonctionnel ;

Considérant de plus que la nouvelle toiture à versant s'accompagne d'une rehausse d'acrotère en façade avant (visible en coupe) engendrant une dérogation à l'article 5 (hauteur de façade) 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette rehausse est incongrue (surplombant la corniche) et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que la terrasse au 3^e étage présente un retrait de 1,90 m par rapport au voisin de gauche et se limite en profondeur à la profondeur de l'annexe de droite, que les vues depuis celle-ci sont limitées et qu'elle permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant accessoirement le manque d'information sur l'emplacement des chaudières (notamment celle du lieu de culte) et leurs évacuations de manière générale, que celles-ci devront satisfaire 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 :

- **Compartimenter les deux espaces vélos et poussettes du sous-sol et du rez-de-chaussée conformément à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et se conformer de manière générale audit avis ;**
- **Ne pas rehausser la façade à rue ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières.**

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-205** : régulariser et modifier la façade / het regulariseren en wijzigen en van de gevel
Boulevard Jamar 6

Demandeur / Aanvrager : et Monsieur Rodriguez Gonzalez Marcelino Mme Perez Fernandez Maria
N° dossier : PU2021-205 / 13/XFD/1792148

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS: /

RCU: /

Zone de protection: /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)



DEROGATIONS : néant

Considérant que le bien se situe en zone mixte et 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 : Rez-de-chaussée commercial : café ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/01/2019 pour la réalisation d'une véranda infractionnelle sur l'espace public ;

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

- Supprimer la situation infractionnelle
- Changer la vitrine (matériaux, coloris et divisions) du commerce et placer une porte pour commerce
- Créer une porte d'accès aux logements avec sas

Considérant que le projet propose la suppression de la véranda infractionnelle sur l'espace public, que sa suppression est la bienvenue et permet de dégager l'espace public et la façade du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la modification des menuiseries de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée propose des divisions s'intégrant harmonieusement à l'ensemble de la façade, que la conservation du matériau bois de teinte naturelle met en valeur le caractère classique de la bâtisse ;

Considérant que la nouvelle porte d'accès indépendant pour les logements suit la même esthétique (division, matériau et coloris) que la nouvelle vitrine et par conséquent s'intègre également dans l'ensemble ;

Considérant que les plaquettes carrelées de teinte blanche proposées pour les autres éléments de cette façade au rez-de-chaussée assurent la continuité avec l'ensemble du bâtiment et accentuent la verticalité de la composition ;

Considérant que le caisson de volets pour le commerce est intégré dans le volume de la façade, qu'il n'engendre aucune modification en volumétrie en ce que la saillie est nulle ;

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 :

- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-58** : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel

Rue de la Victoire 127

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-France Lecloux

N° dossier : PU2021-58 / 13/XFD/1777994

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 :
Modification du gabarit ou de l'aspect des façades (PRAS. 21)

DEROGATIONS : néant

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

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

- Peindre les châssis en bois dans une teinte noire
- Supprimer le cintrage des baies et des châssis du 1^{er} étage
- Encadrer la porte avec des moulures ton gris

Considérant que les menuiseries de la façade n'ont pas été remplacées conformément aux plans et impositions du dernier permis délivré (PU2018-89), que cela a entraîné des modifications des caractéristiques de la façade et à son appauvrissement en terme de composition ;

Considérant en effet que l'absence de cintrage pour les baies du 1^{er} étage est incongrue et dénature l'expression de cette façade néoclassique ;

Considérant que la teinte noire est trop contrastée et que le gris moyen prévu initialement s'accordait mieux à la typologie néoclassique de la façade ;

Considérant que l'ensemble des moulures et détails architectoniques de la façade ont été conservés, qu'ils ont été refaits dans le but de conserver l'esthétique originelle de la bâtisse, que le soubassement a été décapé pour laisser apparaître la pierre bleue mais cependant que le reste des ornements ont été peints dans un ton gris nuisant à l'harmonie et la qualité de la nouvelle façade et qu'il convient de revenir à la pierre naturelle ;

Considérant que l'imposte de la porte d'entrée ne s'aligne pas à celui du châssis de fenêtre du rez-de-chaussée et qu'il convient de respecter cet alignement tel que prévu dans le permis précédent et tel que représenté dans la situation projetée fournie ;

Considérant également que la dissymétrie de la porte contribue à altérer la façade ;

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