



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 26 octobre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 26 oktober 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicck

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Excusée

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr. 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 PU2017-273 : étendre le bureau au rez-de-chaussée avant, changer la destination au rez-de-chaussée central (parking en stockage équipement social) et arrière (dépôt en équipement social), avec modification de la façade avant avec création de lucarnes, réaménagement des logements des étages avec fermeture des balcons, régularisation d'une passerelle en intérieur d'îlot et modifier le volume de la toiture du bâtiment arrière / uitbreiding van het kantoor op het gelijkvloers vooraan, wijziging van het gebruik van het centrale gelijkvloers (parking naar opslagplaats voor sociale uitrusting) en het gelijkvloers achteraan (opslagplaats naar sociale uitrusting), met wijziging van de voorgevel en creatie van dakkapellen, herschikking van de appartementen op de bovenverdiepingen met sluiting van de balkons, regularisatie van een loopbrug in het interieur van het huizenblok, en wijziging van het volume van het dak van het achterste gebouw : Rue Jourdan 151</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre VAN DE VOORDE</p>
Point 3. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-123 : modifier la répartition des logements (étendre les logements du 3ème étage vers les combles), effectuer des travaux structurels, créer une terrasse au 4ème étage et modifier les façades avant / het wijzigen van de verdeling van de woningen op de 3rde en 4rde verdieping met structurele werken, het bouwen van een terras op de 4rde verdieping en het wijzigen van de voorgevels : Rue de Monténégro 60</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Core properties - S.P.R.L.</p>
Point 4. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-116 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant, créer des terrasses et placer 2 enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume met structurele werken en van de voorgevel, het bouwen van terrassen en het plaatsen van uithangborden : Chaussée de Waterloo 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : REGIMO - S.A.</p>
Point 5. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2016-25 : Changer la destination d'un logement duplex aux rez-de -chaussée et sous -sol en crèche avec travaux structurels. / : Chaussée de Charleroi 249</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nathalie BEX</p>
Point 6. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-56 : modifier la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van de woningverdeling, het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel : Rue de la Victoire 138</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jacques Paris</p>
Point 7. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-216 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et modifier le volume / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken op de ondergrond en de begane grond en het wijzigen van het volume : Rue de Moscou 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Marc Picard</p>
Point 8. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-219 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue du Croissant 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rébecca Fruitman</p>
Point 9. 14:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-230 : effectuer des modifications structurelles, de toitures, de façades, d'aménagement de jardins et de terrasses (régularisation) / het uitvoeren van structurele, dak-, gevel-, tuin- en terrasaanpassingen (regularisatie) : Avenue Ducpétiaux 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SGDA - S.A. (EGGERICKX)</p> <p>05/10/2021</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-273** : étendre le bureau au rez-de-chaussée avant, changer la destination au rez-de-chaussée central (parking en stockage équipement social) et arrière (dépôt en équipement social), avec modification de la façade avant avec création de lucarnes, réaménagement des logements des étages avec fermeture des balcons, régularisation d'une passerelle en intérieur d'îlot et modifier le volume de la toiture du bâtiment arrière / uitbreiding van het kantoor op het gelijkvloers vooraan, wijziging van het gebruik van het centrale gelijkvloers (parking naar opslagplaats voor sociale uitrusting) en het gelijkvloers achteraan (opslagplaats naar sociale uitrusting), met wijziging van de voorgevel en creatie van dakkapellen, herschikking van de appartementen op de bovenverdiepingen met sluiting van de balkons, regularisatie van een loopbrug in het interieur van het huizenblok, en wijziging van het volume van het dak van het achterste gebouw
Rue Jourdan 151

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pierre VAN DE VOORDE
N° dossier : PU2017-273 / 13/AFD/654386

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 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)
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 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)

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 :

- Bâtiment avant : bureau au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du +1 au +4 ;
- Bâtiment arrière : dépôt et atelier ;
- Parking entre les deux immeubles ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que des actes et travaux avaient été effectués dans l'immeuble sans permis d'urbanisme : modification de façade, placement d'enseignes, changement de destination des 1^{er} et 2^e étages en bureaux, changement de la destination du parking en zone de stockage, construction d'une passerelle entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, changement de destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant en bibliothèque et modification des aménagements du logement du 3^e étage ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination au rez-de-chaussée et partiellement au sous-sol avec modification de la couverture de la cour et de la façade, réaménager les logements des étages avec création de terrasses, rehausses mitoyennes, et modifier le volume en toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 03/03/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2020 au 10/02/2020, 7 réclamations ont été introduites portant sur :

- *Le projet très volumineux et intrusif engendrant un enclavement problématique en intérieur d'îlot : vues fortement préjudiciables et accessoirement non conformes au Code Civil, proximité, perte de dégagement visuel, d'ensoleillement et de luminosité et valeur des immeubles voisins, densification et encombrement trop important de la parcelle, dans un contexte urbain particulièrement contraint et enclavé, augmentation du sentiment de confinement ;*
- *La création de terrasses en façade arrière du bâtiment avant : forte avancée par rapport aux immeubles voisins, vues intrusives et plongeantes, perte d'ensoleillement et d'intimité, nuisances sonores, les grilles munies de plantes grimpantes offrant peu de garantie d'intimité, la présence de terrasses originelles déjà fermées ;*
- *La configuration déjà enclavée de l'intérieur d'îlot créant une forte réverbération des bruits, situation aggravée par l'ajout de terrasses et sources de nuisances sonores, la possibilité d'ouverture de la couverture de la cour, demande d'isolation acoustique, le risque de pollution lumineuse nocturne par la verrière ;*
- *La densité d'occupation et les nuisances qui en découlent (bruit, ...) et l'enclavement du voisinage (rehausses de mitoyen et de toiture), les rehausses obturant l'apport de luminosité pour les panneaux solaires voisins ;*
- *L'absence de zone perméable ou végétalisée de type toiture verte ;*
- *Les dérogations engendrées par le projet ;*
- *L'incomplétude de la demande : caractère lacunaire des informations relatives au contexte, des photos du voisinage, absence de mention des baies et jours des parcelles voisines, absence d'étude d'ensoleillement, affirmations fausses sur l'absence de vues invasives ;*
- *Les nuisances de chantier : crainte du non-respect des horaires, poussières importantes et sécurité des usagers de la voie publique ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant en effet le manque de précisions de la demande :

- *Faible amorce des immeubles voisins représentée dans les plans, absence de plan d'implantation figurant avec précision les parcelles voisines, baies, vues, hauteurs et affectations ;*
- *Peu de photos représentatives du voisinage ;*
- *Absence de précision sur les activités projetées : nature de l'équipement d'intérêt collectif, du bureau et profession libérale, de la gestion des espaces communs et de l'accès au public ;*
- *Erreurs de calculs des superficies dans le formulaire annexe I ;*
- *Absence de précision sur la clôture du jardin avec la parcelle arrière voisine ;*
- *Erreur de libellé de la rue arrière (avenue Jaspar et non rue Berckmans) ;*

Considérant que la réaffectation du rez-de-chaussée avant en bureau / profession libérale constitue un retour à la dernière situation légale ;

Considérant que la reconstruction des volumes entre les bâtiments avant et arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), que l'utilité de ces volumes n'est pas avérée, que compte tenu de la densité d'occupation de la parcelle, un désenclavement serait bienvenu, qu'aucune compensation à ces dérogations n'est apportée ;

Considérant également que la création de zones perméables est fortement encouragée ;

Considérant que ces nouveaux volumes impliquent une augmentation de la superficie de bureau, que la maille est saturée, que la superficie totale (y compris le prorata des superficies communes) dépasse 75m², contrairement à la prescription 0.14 du Pras ;



Considérant que la demande mentionne un équipement d'intérêt collectif (à préciser) dans le bâtiment arrière (côté Jaspar), que le lien avec les étages de cet immeuble et le bâtiment avant n'est pas clair ;

Considérant en outre que cet équipement n'est pas dissocié de l'activité productive des étages du bâtiment arrière (atelier de conditionnement de matériel informatique) ;

Considérant que cet équipement donne accès au fond du terrain voisin, qu'il est prévu de construire une séparation entre les deux parcelles, que celle-ci n'est pas documentée (matériaux, hauteur, ...) ;

Considérant que l'abri de jardin initialement au fond du jardin de l'immeuble sis 109 avenue Henri Jaspar et destiné à l'entretien de ce dernier ne sert plus qu'un jardin de 29m ;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé dans le hall d'entrée vers le sous-sol (accès compteurs, caves privatives et petit local vélo) ;

Considérant qu'un local vélo est prévu dans le bâtiment arrière mais que rien n'indique s'il est destiné au seul bâtiment arrière ou également au bâtiment avant ;

Considérant que la création d'un ascenseur est peu documentée, notamment en ce qui concerne l'atteinte aux éventuels décors de l'immeuble ;

Considérant l'absence de photos intérieures, qu'il est aussi prévu de démolir les cheminées du bâtiment avant et de revoir les cloisonnements intérieurs, qu'en l'absence de photos et de précisions à ce sujet, il est difficile de se prononcer favorablement ;

Considérant que les terrasses ajoutées en façade arrière aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que leur profondeur est excessive et qu'elles engendrent un enclavement du voisinage et un encombrement de l'intérieur d'îlot, ainsi que des vues intrusives et préjudiciables au voisinage ;

Considérant que ces étages comportaient initialement une terrasse en creux dans le volume, que la création d'un espace extérieur devrait dès lors s'effectuer par la réouverture de celles-ci plutôt que de porter le préjudice sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la transformation de la toiture du bâtiment avant déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture) et dénature la typologie de l'immeuble, qu'une terrasse est prévue côté avant du nouveau volume, que cette transformation (volume et terrasse) est incongrue ;

Considérant de même que l'impact de cette rehausse en façade avant (rehausse verticale au-dessus de la corniche et création d'une seconde corniche) est également incongru ;

Considérant que la modification de la façade au rez-de-chaussée n'a pas fait l'objet d'une autorisation (modification des baies et de la porte cochère, que la modification des baies (suppression de la vitrine pour créer 2 fenêtres) est antérieure au PU de 1992 (figure sur les photos et plans), qu'elle peut donc être considérée comme acquise et que cette modification s'intègre à la composition globale de l'immeuble ;

Considérant que la porte cochère ne respecte pas les divisions de la porte d'origine (triple ouvrant au lieu de double ouvrant), que ce remplacement est dommageable à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que les photos laissent apparaître la présence d'installations techniques sur la toiture du bâtiment arrière, que celles-ci ne sont pas représentées ;

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 22/03/2021, du 19/05/2021 et du 18/08/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le bureau au rez-de-chaussée avant, changer la destination au rez-de-chaussée central (parking en stockage équipement social) et arrière (dépôt en équipement social), avec modification de la façade avant avec création de lucarnes, réaménagement des logements des étages avec fermeture des balcons, régularisation d'une passerelle en intérieur d'îlot et modifier le volume de la toiture du bâtiment arrière et plus précisément :

- Créer un escalier vers le sous-sol et placer un ascenseur dans le bâtiment avant ;
- Créer un escalier, et deux baies dans un mur porteur au niveau du rez-de-chaussée ;
- Fermer les balcons au niveau des 1^{er}, 2^e et 3^e étages arrière du bâtiment avant ;



- Créer des baies dans le bâtiment arrière ;
- Ouvrir une baie intérieure au niveau du duplex supérieur du bâtiment avant et ouvrir partiellement le plancher au niveau de l'escalier menant aux combles ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/04/2021 (pas d'objection majeure, favorable sous conditions) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur : le caractère volumineux et intrusif de la passerelle en intérieur d'îlot et de la modification du volume de la toiture du bâtiment arrière (la passerelle n'étant pas uniquement utilisée à l'usage qui lui est destiné, à savoir : l'entretien de la toiture en intérieur d'îlot, mais bien comme terrasse/fumoir par les occupants du bâtiment arrière, ce qui engendre des nuisances de vues et sonores en intérieur d'îlot, et la modification du volume de la toiture arrière qui pourrait nuire à la luminosité et à l'ensoleillement pour le voisinage situé en intérieur d'îlot, une étude d'ensoleillement n'ayant pas été fournie) ;

Considérant que la nouvelle extension de la superficie de bureaux à l'arrière du bâtiment avant est très limitée, et créée dans le but d'inclure le wc existant à l'espace occupé par les bureaux, sans déroger au titre I du Règlement régional d'urbanisme ni à la prescription générale 0.14 du Plan régional d'affectation du sol (72,42m² avec l'extension) ;

Considérant que le nouvel escalier créé dans le hall d'entrée vers le sous-sol permet un accès direct vers les caves privatives, les compteurs et un généreux local vélos/poussettes pour les quatre logements ;

Considérant que la création d'un ascenseur (entièrement vitré) permet un accès PMR aisé vers les logements des étages, sans déroger au titre I du Règlement régional d'urbanisme (accès jusqu'au 3^e étage) ni nuire aux décors intérieurs, ceux-ci ayant disparus suite à un incendie (voir photos fournies) ; qu'il est placé de manière à en limiter les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que le changement de destination de la zone de parcage au rez-de-chaussée en partie centrale vers le stockage d'un équipement social, et du bâtiment arrière, de dépôt (au rez-de-chaussée) et atelier de conditionnement de matériel informatique (aux étages) en équipement social est autorisable dans la mesure où cela respecte la prescription général 0.7 du Plan régional d'affectation du sol (équipement compatible avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant), et la prescription particulière 2.2 (autorisable jusqu'à 1000m² pour les équipements sociaux) ;

Considérant qu'il s'agit de l'installation de deux ASBL qui ont pour but l'amélioration de la connaissance du phénomène de l'usage de drogues, et les risques que la prise de celles-ci pourrait engendrer ;

Considérant que la note explicative précise que l'activité de ces ASBL s'exerce d'une part, par l'organisation de prises de parole en public et de formations visant la sensibilisation du public, mais que celles-ci auront lieu à l'extérieur (pas d'accueil du public), et d'autre part, par le processus intellectuel préalable à celles-ci, et le stockage en vue de la distribution de pamphlets et d'articles ;

Considérant qu'en l'absence d'accueil du public et de la multiplicité des activités dans les locaux, il est difficile d'apprécier, sans informations complémentaires, la conformité à l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public des activités projetées ;

Considérant qu'en l'absence d'accueil du public et de la multiplicité des activités dans ces locaux, il est difficile d'apprécier, sans informations complémentaires, la conformité à l'affectation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public des activités projetées ;

Considérant que la suppression des emplacements de parking en intérieur d'îlot ne soulève pas d'objection et est plutôt bienvenu (nuisances potentielles, conflits de circulation voiture/piéton au sein de l'immeuble, ...) ;

Considérant qu'aucune modification n'est réalisée (dans cette nouvelle version) à la volumétrie du bâtiment intermédiaire (suppression des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme), et considérant qu'aucun espace perméable n'est prévu à cet endroit au vu de la présence d'une dalle de béton ;

Considérant néanmoins que l'accès possible vers un petit espace extérieur pour ces ASBL pourrait s'accompagner d'une perméabilisation de cette zone afin de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le local d'entretien situé à l'arrière (dans le prolongement de la parcelle Henri Jaspar 109) est également transformé en local pour l'équipement social, deux baies étant réalisées entre celui-ci et le bâtiment en fond de parcelle Jourdan 151 ;

Considérant que ce fond de parcelle Henri Jaspar 109, a été acquis par le propriétaire de la parcelle rue Jourdan 151, pour mettre un terme à une servitude de passage entre ces deux fonds, et la séparation entre ces deux propriétés a été réalisée au moyen d'une clôture de jardin de type palissade en gabions ;



Considérant que la modification légère de la toiture arrière du bâtiment arrière (dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme) n'a plus lieu d'être, considérant effectivement que suite à l'analyse approfondie du dossier, cette croupette était déjà présente sur les plans de 1992, mais a disparu sur les plans de 2010 (erreur de dessin) ;

Considérant qu'un nouvel escalier est également créé au niveau du bâtiment intermédiaire pour permettre un accès direct au stockage situé en sous-sol et destiné à l'équipement social ;

Considérant que la fermeture des balcons au niveau des 1^{er}, 2^e et 3^e étages en façade arrière du bâtiment avant permet d'augmenter légèrement la superficie des logements de 1 chambre et d'inclure l'annexe comportant la chaudière à ceux-ci, que cette fermeture n'engendre pas d'impact sur le voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la passerelle située au 1^{er} étage en intérieur d'îlot (en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme), qu'effectivement celle-ci apparaît sur les plans du permis PU2009-98, mais que le permis précise que la demande vise à transformer les étages de l'immeuble (2^e, 3^e, 4^e et combles), et que les modifications du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage nécessitent l'introduction d'un autre permis d'urbanisme, que cette passerelle n'a dès lors jamais fait l'objet d'une autorisation ;

Considérant que cette passerelle génère des vues préjudiciables au voisinage, que le contrôle de la restriction de son usage tel que proposé (bouton poussoir) offre peu de garantie, que l'évacuation du bâtiment arrière par cette passerelle aboutit dans un appartement privé (pas de garantie d'évacuation) ; que le seul entretien de la verrière ne justifie pas la présence de cette passerelle ;

Considérant que les 4 logements de 1 chambre des étages sont séparés du bureau du rez-de-chaussée et de l'équipement social central et arrière par des portes avec accès privatif (via un badge électronique), et disposent de caves privatives, mais l'accès aux compteurs est accessible 24h/24 par tous les occupants ;

Considérant que la modification des aménagements des logements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages permet d'inclure un hall d'entrée et un sanitaire au sein des logements, sans engendrer de dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme, et permet une plus grande ouverture sur les trois pièces en enfilade (agrandissement de la baie entre la chambre et le séjour) ;

Considérant que la démolition des manteaux de cheminées des étages date d'avant l'acquisition du bien par l'actuel propriétaire, mais considérant que le maintien du manteau de cheminée du rez-de-chaussée de facture intéressante et participant au décor intérieur serait le bienvenu ;

Considérant que la modification des aménagements du logement duplex supérieur (dans les combles) permet l'installation d'un WC séparé de la salle de bains, une plus grande aération (suppression de la cloison entre la cuisine et le séjour), et une plus grande luminosité et ouverture (création de 2 lucarnes avant, et d'une ouverture dans le plancher des combles) ;

Considérant que la toiture du bâtiment avant n'est plus modifiée hormis l'ajout de ces 2 lucarnes, dans le respect du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et intégrées architecturalement ;

Considérant que la modification de la façade au rez-de-chaussée n'a pas fait l'objet d'une autorisation (modification des baies par la suppression de la vitrine pour créer deux fenêtres, et de la porte cochère : triple ouvrant au lieu d'un double ouvrant) ;

Considérant que les deux baies et la nouvelle porte cochère s'intègrent à la composition architecturale de l'immeuble ;

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

Considérant que pour le confort d'utilisation du local vélos, il y a lieu de prévoir des supports pour l'attache des cadres ;

Considérant en outre que les photos laissent apparaître la présence d'installations techniques sur la toiture du bâtiment arrière, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles sont porteuses de nuisances pour le voisinage ;

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:

- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour le petit espace extérieur (arrière de la parcelle rue Jaspar) ;**



- Préciser et requalifier le cas échéant, la destination des locaux pour les bâtiments arrière et intermédiaire ;
- Supprimer la passerelle et vérifier avec le SIAMU les éventuelles dispositions complémentaires à prévoir ;
- Maintenir le manteau de cheminée du rez-de-chaussée, de facture intéressante situé dans le bâtiment avant ;
- Prévoir un système de support pour l'attache du cadre des vélos ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour toutes les évacuations des chaudières ;
- Supprimer les installations techniques sur la toiture du bâtiment arrière.

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-123** : modifier la répartition des logements (étendre les logements du 3^e étage vers les combles), effectuer des travaux structurels, créer une terrasse au 4^e étage et modifier les façades avant / het wijzigen van de verdeling van de woningen op de 3de en 4de verdieping met structurele werken, het bouwen van een terras op de 4de verdieping en het wijzigen van de voorgevels
Rue de Monténégro 60

Demandeur / Aanvrager : Core properties - S.P.R.L.
N° dossier : PU2021-123 / 13/AFD/1784701

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 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 :

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 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 : Immeuble de 6 logements avec rez-de-chaussée commercial et un garage ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements (étendre les logements du 3^e étage vers les combles), effectuer des travaux structurels, créer une terrasse au 4^e étage et modifier les façades avant et plus précisément :

- Percer des baies dans des murs porteurs et créer un escalier privatif entre les 3^e et 4^e étage ;
- Modifier la division des châssis et leur matériau ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

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

Considérant que la demande vise à agrandir les logements du 3^e étage en les étendant au 4^e étage à la place des mansardes, que cela suit la volonté communale et régionale en matière d'amélioration de l'habitabilité et la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et par conséquent cette modification des typologies est la bienvenue ;

Considérant, que les différentes interventions au niveau structurel permettent une amélioration de l'espace, de rationaliser l'aménagement des pièces en créant des espaces ouverts dans le but d'optimiser l'habitabilité ;

Considérant que l'espace de séjour du duplex de 2 chambres déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel n'est pas suffisant par rapport à sa superficie mais reste cependant acceptable au vu de l'ouverture de l'espace, de la hauteur sous plafond généreuse et que ce fait découle principalement de la configuration des baies d'origine de la façade avant du bâtiment ;

Considérant, que l'aménagement d'une terrasse pour le logement duplex de 3 chambres présente des dimensions raisonnables permettant de jouir d'un espace extérieur pour logement de grande taille, que son implantation limite les éventuelles nuisances en vers les propriétés voisines et l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que cette dernière doit présenter un retrait d'au moins 100cm par rapport à la baie de fenêtre donnant sur le WC du logement duplex voisin du même étage afin de limiter les vis-à-vis ;

Considérant que la configuration des logements proposée répond globalement au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les châssis ne font pas l'objet de la demande, qu'ils seront remplacés ultérieurement par la copropriété, que néanmoins il y aura lieu de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la porte de l'angle coupé au rez-de-chaussée est modifiée par une porte en bois, que celle-ci présente une intégration satisfaisante ;

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

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

- Respecter une distance d'au moins 100 cm au regard de la fenêtre du logement voisin de gauche pour la terrasse du logement au 4^e étage ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant lors de leur remplacement.

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-116** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant, créer des terrasses et placer 2 enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume met structurele werken en van de voorgevel, het bouwen van terrassen en het plaatsen van uithangborden

Chaussée de Waterloo 102

Demandeur / Aanvrager : REGIMO - S.A.

N° dossier : PU2021-116 / 13/AFD/1783809



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 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.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)
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

Règlement Communal sur les Bâtisses :

- art. 46A (Enseignes et publicités)

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 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant, créer des terrasses et placer 2 enseignes et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 appartements de deux chambres ;
- Démolir une partie du volume à l'arrière au 1^{er} étage et construire une annexe en façade arrière ;
- Créer un nouvel escalier pour les différents logements ;
- Créer une terrasse au 1^{er} étage et un balcon au 2^e étage ;
- Créer de nouvelles baies en façade avant au 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la création d'une entrée séparée pour les logements des étages est bienvenue, de même que la suppression du retrait de la vitrine au rez-de-chaussée ;

Considérant que la couverture de la cour au niveau du bâtiment arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), est justifiée par ses très faibles dimensions et compensée par la végétalisation de la toiture ;



Considérant que cette toiture plate végétalisée ne doit pas être exploitée comme terrasse pour éviter les éventuelles nuisances en intérieur d'îlot et vers les parcelles voisines mais peut être praticable seulement pour des motifs d'entretien, que la végétation doit être choisie en conséquence (type sédum) ;

Considérant que la démolition d'une partie du volume au 1^{er} étage en intérieur d'îlot est bienvenue, qu'elle permet l'aménagement d'un logement dans le bâtiment avant (baies en façade arrière) et participe au désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage présente des qualités spatiales évidentes, que la chambre à coucher secondaire déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante est insuffisante mais reste cependant acceptable au vu de la hauteur sous-plafond généreuse, et que cette situation découle de la configuration de la baie originelle de la façade avant ;

Considérant cependant que l'agencement de la 2^e chambre est peu qualitatif, qu'il y a lieu de revoir la cloison séparative entre les 2 chambres au profit de la chambre secondaire ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse patio pour ce-même logement, d'un escalier d'accès et d'une terrasse potager sur la toiture plate du stock dédié au commerce, dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la profondeur est dépassée par rapport aux constructions voisines les plus profondes, qu'une telle configuration et utilisation ne sont pas envisageables au vu des potentielles nuisances en intérieur d'îlot et des vues prégnantes sur le voisinage (situation de l'immeuble proche des façades arrière des biens sis rue Louis Coenen) ;

Considérant qu'il convient d'aménager ces toitures plates en toitures végétalisées non praticables, sauf pour entretien, que l'escalier d'accès doit être supprimé, que la terrasse du logement du 1^{er} étage doit prévoir une zone de retrait latéral à droite d'au moins 1,90m (bacs à plantes, potager, ...) pour limiter les vues ;

Considérant par ailleurs la densification excessive des étages supérieurs, induite par la volonté d'y créer deux logements supplémentaires ;

Considérant que les logements des 2^e et 3^e étages engendrent des modifications conséquentes sur la volumétrie du bâtiment principal par la création d'une annexe vitrée sur deux niveaux dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) et d'une lucarne sur le versant arrière dérogeant à l'article 6 du même titre (hauteur), que ces ajouts découlent du manque de superficie en vue d'obtenir des logements conformes et que l'aménagement d'une terrasse et d'un balcon, tous deux également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas envisageable (vues prégnantes sur le voisinage) ;

Considérant qu'une typologie de duplex de 4 chambres serait une meilleure configuration pour les niveaux supérieurs du bâtiment, que cette configuration éviterait les augmentations du gabarit de la construction et qu'un logement de 4 chambres justifierait la présence d'une terrasse à l'arrière posée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage mais que cependant la profondeur de celle-ci devrait être réduite et présenter les reculs nécessaires au droit des mitoyens pour limiter les vues (1,90m pour les vues directes et 0,6m pour les vues obliques) ;

Considérant qu'une telle configuration spatiale pour ce dernier logement permettrait d'améliorer l'habitabilité et les qualités des espaces dans le logement ainsi que supprimer des dérogations telles que celle à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme car la surface minimale pour la chambre à coucher principale du 2^e étage n'est pas atteinte ;

Considérant que les nouvelles baies en façade avant au 3^e étage dénaturent la corniche et en conséquence l'équilibre et l'esthétique de cette façade néoclassique, que dans la perspective de la création d'un duplex, elles peuvent être remplacées par des fenêtres de toitures sans nuire à l'habitabilité du logement ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée commercial, l'ensemble du parement est recouvert d'un panneauage métallique gris, que cette scission entre le socle et la partie supérieure du bâtiment permet d'accentuer la fonction commerciale du rez-de-chaussée, que les nouvelles divisions de la vitrine d'accès et la porte d'entrée privée s'intègrent relativement bien dans l'ensemble de la composition ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que l'écriteau « DI » se trouve à moins d'1m de distance par rapport à la mitoyenneté avec le voisin n°98 et que cette situation est tolérable au vu de sa position parallèle sur la façade ;

Considérant que les enseignes présentent une intégration globalement satisfaisante ;

Considérant que les dispositifs de conditionnement d'air à l'arrière sur la toiture plate au 1^{er} étage dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture), que ces dispositifs sont porteur de nuisances pour le voisinage ;

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 que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures végétalisées ;

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 qu'une toiture en eau avec dispositif de régulation du débit ou une toiture végétale permettrait de tendre vers une gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétale semi intensives sont plus qualitative 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 qu'il y a lieu d'agrandir et d'améliorer l'agencement et l'accès au parking vélos ;

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

- **Créer un logement duplex aux 2^e et 3^e étages globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Supprimer les baies supplémentaires en façades avant ;**
- **Redresser la cloison entre les 2 chambres au 1^{er} étage en faveur de la petite chambre ;**
- **Ne pas construire de lucarne en versant arrière ni d'annexe à l'arrière du bâtiment principal et supprimer la terrasse au 2^e étage et le balcon au 3^e étage (une terrasse au 2^e étage d'une profondeur maximale de 1,80m depuis la façade arrière et en retrait des limites mitoyennes de 1,90m pourrait être envisagée) ;**
- **Limiter la terrasse du logement au premier étage par un retrait d'1,90m par rapport au mitoyen de droite ;**
- **Supprimer l'escalier d'accès à la toiture plate du stock de la réserve, la rendre non accessible et l'aménager en toiture végétalisée ;**
- **Aménager les toitures des annexes arrière liées au commerce en toitures plates végétalisées (végétation sans entretien) et non praticables ;**
- **Supprimer les dispositifs de conditionnement d'air sur la toiture plate du 1^{er} étage à l'arrière et les prévoir le cas échéant intégrés au volume bâti ;**
- **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 maximiser la gestion de l'eau à la parcelle ;**
- **Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio.**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2016-25** : Changer la destination d'un logement duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol en crèche avec travaux structurels. / **Chaussée de Charleroi 249**

Demandeur / Aanvrager : Madame Nathalie BEX
N° dossier : FD2016-25 / 13/PFD/609634

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)



1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant 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 bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communal d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment datant d'avant 1932) ;
Vu le permis d'urbanisme (réf Nova: PU2007-93) octroyé le 19/12/2007, pour transformations impliquant la modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume ;
Vu les deux procès-verbaux d'infraction :

PV13-7/10 (réf Nova) en 2010 : Sans qu'un permis y affèrent n'ait été obtenu : - Changement de destination du duplex de logement en équipement d'intérêt collectif et de service public, à savoir en crèche ; - Réalisation de travaux structurels, à savoir création de mezzanines dans les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée ;

PV13-34/14 (réf Nova) en 2014 : Sans qu'un permis y affèrent n'ait été obtenu : - Réalisation de travaux structurels par la construction de 2 mezzanines avec escaliers d'accès au rez-de-chaussée ; - Suppression d'une unité de logement ; - Changement de destination d'un logement duplex rez-de-chaussée/sous-sol vers une crèche (équipement d'intérêt collectif et de service public)

Attendu que le projet vise à changer la destination d'un logement duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol en crèche avec des travaux structurels ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- application de l'art. 142 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'annexe B (24) Création d'un équipement sportif, culturel, de loisirs, scolaires et sociaux dans lequel plus de 200m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements;
- application de la 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/09/2021 au 11/10/2021, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/04/2015 ;
Vu l'avis d'Access And Go (Anciennement ANLH) du 19/12/2016.

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une « maison bourgeoise » de style néoclassique, construite par l'architecte A. Van Roelen en 1887 ; qu'elle est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que c'était à l'origine une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles, qui a été divisé en plusieurs logements suite à un permis octroyé en 2007 ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un logement duplex (au R-1/Rez) d'une maison Bruxelloise en crèche avec des travaux structurels ; qu'un jardin arrière situé au rez-de-chaussée est rattaché à ce duplex ;

Que suite au PV d'infraction datant de 2015, le demandeur dépose une demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'existence de cette crèche (au R-1/Rez), présente dans le bien depuis 2008 ;

Que ce changement de destination engendre des modifications d'aménagement intérieur adaptées aux besoins de la crèche avec l'ajout de deux mezzanines dans la pièce avant et dans la pièce centrale du rez-de-chaussée ; que les travaux ont déjà été réalisés ;



Que le programme propose une crèche pouvant accueillir 21 enfants, ouverte du lundi au vendredi de 8h à 18h ;

Considérant que les étages supérieurs ne sont pas concernés par la demande ; que l'immeuble n'est pas modifié (ni les façades, ni le volume et ni la structure du bâtiment) ;

5/ Motivations :

A/ Changement de destination de logement en crèche

Considérant que le projet transforme un ancien appartement duplex (au R-1/Rez) au sein d'une maison de type Bruxelloise (maison 2 façades avec une seule entrée et disposition intérieure de 3 pièces en enfilade) en crèche ouverte au public ; qu'un jardin arrière est rattaché à ce duplex au rez-de-chaussée permettant ainsi d'avoir un espace de jeu extérieur pour les enfants ; que cet espace extérieur est aussi considéré comme surface d'équipement ;

Considérant qu'il y a un besoin dans Bruxelles de créer des places d'accueil pour la petite enfance, avec l'installation de crèches de quartier, mais qu'il est impératif que ces structures d'accueil proposent des conditions d'utilisation de bonne qualité ;

Considérant que sa localisation chaussée de Charleroi rend son accès en voiture compliqué mais qu'elle est bien desservie par les transports en commun, permettant aux employés ou aux familles de se rendre facilement à la crèche à pied, en brus/tram, ou en vélo ; que des emplacements vélos et des stations villo/cambio se trouvent à proximité ; que les parents des enfants habitent surtout le quartier ;

Considérant que les livraisons se font 1 fois par semaine ou toutes les 2 semaines, représentant 4 ou 5 caisses de nourriture et de couches ; que la chaussée de Charleroi possède un trafic très dense, où le stationnement et les livraisons sont compliqués avec la circulation du tram ;

Considérant que la mise en place d'une crèche, accueillant un certain nombre d'enfants, nécessite des besoins et des aménagements particuliers (comme un local poussettes, un dortoir, des sanitaires adaptés aux enfants, des espaces de jeux, un espace pour manger...) ; que pour accueillir 21 enfants il faut un lieu assez grand pour installer tous ces aménagements ;

Que de plus cette crèche propose différentes méthodes/pédagogies d'éducation ; que les activités liées à ces méthodes demandent une différenciation des espaces et des installations spécifiques ; Considérant qu'en l'espèce, les espaces disponibles sont trop petits et ont nécessité des aménagements intérieurs peu acceptables ;

B/ les mezzanines

Considérant que le bien est une maison dite « Bourgeoise » de style néoclassique ; que les pièces de réception à l'avant et au centre au rez-de-chaussée devaient avoir surement des décors et des moulures ; qu'aujourd'hui ces deux pièces comportent des faux-plafonds cachant tout décor ancien ;

Qu'ainsi ce rez-de-chaussée, malgré la présence de faux-plafond, possède une bonne hauteur sous plafond (4m20 sous plafond et 3m96 sous faux-plafond) ; que le demandeur profite de cette hauteur pour y intégrer en pièce avant et en pièce centrale deux mezzanines en bois ; que leur structure est massive et s'appuie contre les murs ;

Considérant que ces deux mezzanines permettent de créer deux espaces pour la sieste des enfants, le premier dans la pièce avant pour 5 enfants et le 2^{ème} dans la pièce centrale pour 8 enfants, représentant ainsi 13 couchages ; qu'un autre dortoir existe au sous-sol ;

Que la note explicative justifie l'aménagement de ces mezzanines pour proposer aux enfants plusieurs espaces différenciés, respectant le rythme de chacun, avec les moments de repos ou les activités ; qu'avec des mezzanines ouvertes, il semble compliquer de combiner des espaces de repos en mezzanine et des espaces d'activité juste en dessous si les enfants n'ont pas le même rythme, où le bruit des jeux perturbera le repos des autres enfants ;

Que la demande justifie aussi ces espaces ouverts en mezzanine pour avoir des vues d'ensemble et un maximum de pénétration de lumière ; qu'au vu des photos intérieures, il y a plutôt un sentiment d'écrasement dû à ces mezzanines qui au contraire assombrissent les pièces et cassent la perspective traversante des 3 pièces en enfilade ; que ces structures massives obstruent le dégagement visuel



qu'offraient ces 3 pièces avec leur grande hauteur sous plafond et leurs grandes doubles portes qui apportaient de la clarté à la pièce centrale ;

Qu'entre la pièce centrale et la pièce arrière un beau vitrail ancien placé comme imposte au-dessus de l'ouverture des portes (qui ne sont plus présentes) n'est plus mis en valeur à cause de la mezzanine et perd ainsi sa fonction décorative et d'apport de lumière à la pièce centrale ;

Considérant que ces structures prennent toute la surface des pièces, ne créant pas de jeu de double hauteur ou de vue d'ensemble depuis le dessus ou le dessous de ces mezzanines ; qu'au lieu de ça, elles donnent l'impression d'une rentabilité des surfaces intérieures par manque d'espace ;

Considérant ainsi que ces structures dénaturent la typologie et les décors de ces deux pièces ;

Considérant que ces mezzanines coupent ces pièces en deux, engendrant une hauteur sous elles de moins de 2m sous solives et de 2m18 sous plancher ; que ces hauteurs sont insuffisantes ; que cela crée aussi un déficit de lumière naturelle au-dessus et en dessous de ces deux mezzanines, rendant ainsi la situation peu favorable ;

Considérant que le bien, possédant une belle façade néoclassique, se trouve à l'inventaire et dans une zone ZICHEE (en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement) où les caractéristiques des façades avant sont protégées et remises en valeur ; que la mezzanine située dans la pièce avant se place devant la grande fenêtre du rez-de-chaussée avec un garde-corps en bois ; que cela la rend visible depuis la rue et dénature ainsi l'esthétique de cette façade avant ; qu'ainsi le patrimoine intérieur et extérieur de cette maison est altéré ;

Considérant que ces mezzanines mises en place au rez-de-chaussée semblent répondre à une optimisation et une rentabilité de l'espace intérieur afin de pouvoir accueillir 21 enfants ; que cela se traduit par un besoin d'espaces supplémentaires à celui déjà existant, et donc d'un manque d'espace intérieur pour le bon fonctionnement de cette crèche ;

CI aménagement intérieur de la crèche

Considérant que lors de la division du bien en plusieurs unités de logements en 2007, le sous-sol a été vendu au demandeur en tant que duplex avec le rez-de-chaussée ; que cela privatise ainsi presque tout le sous-sol, ne laissant plus de place à des caves privés ou à des locaux communs (vélos, poussettes, local ménage) pour les logements aux étages, que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la présence de cette crèche au sein de cet immeuble de rapport ne possédant qu'une seule porte d'entrée provoque l'utilisation de l'entrée commune par les parents et les enfants le matin et le soir et mélange ainsi les fonctions au sein des espaces communs aux logements ;

Considérant que la fonction de logement et celle d'une crèche n'engendrent pas les mêmes nuisances pour les logements situés au-dessus ; que les activités et les cris de 21 enfants peuvent être une nuisance pour les habitations au-dessus ; qu'il est probable qu'en 2008 il n'y ait pas eu d'isolation acoustique mise en place sur les plafonds/ou faux-plafonds du rez-de-chaussée ; qu'ainsi l'installation d'une crèche dans une ancienne maison divisée avec des logements aux étages peut être une source de nuisance ;

Considérant que le sous-sol offre une hauteur sous plafond dans les pièces avant et centrale de 2m53 et une hauteur de 2m61 dans la pièce arrière ; qu'en pièce avant, une zone de repas pour les enfants est installée ; que cette pièce possède une grande fenêtre en soupirail ; que seule l'imposte de cette fenêtre offre une perspective vers la rue ; que cet espace en cave manque de lumière naturelle et de vue directe vers l'extérieur, rendant ainsi cette pièce sombre et peu qualitative ;

Que la préparation de la nourriture pour les enfants se fait sur place dans une petite cuisine ouverte située dans la pièce centrale du sous-sol ; que la préparation des repas n'engendre ni graisse, ni friture ; qu'il n'y a pas de hotte au-dessus de la cuisinière ;

Considérant que tout le sous-sol est ouvert sans portes séparatives ; qu'ainsi cette cuisine ouverte se trouve près du dortoir situé dans la pièce arrière du sous-sol ; que l'activité de la cuisine peut nuire au sommeil des enfants ;



Que juste à côté de cette cuisine se trouve une zone WC enfant ouvert dans la pièce ; qu'un WC pour adulte se trouvant juste à côté, accessible directement depuis le dortoir des enfants, ne possède pas de sas de séparation avec deux portes ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et peu déranger le repos des enfants ;

Considérant ce qui précède, que l'installation de cette crèche dans ce duplex dénature le patrimoine intérieur et extérieur du bien, provoque des nuisances tant en termes de bruit qu'en termes d'utilisation des communs par le public et ne répond pas au bon aménagement de lieux en offrant des espaces peu favorables, trop petits et incongrus ;

Avis Défavorable

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-56** : modifier la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van de woningverdeling, het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel
Rue de la Victoire 138

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jacques Paris
 N° dossier : PU2021-56 / 13/AFD/1777967

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

- Étendre le logement du 2^e étage aux combles ;
- Créer une lucarne, modifier le profil de la toiture, rehausser un mitoyen ;



- Créer un escalier pour accéder à la chambre sous combles ;
- Créer une terrasse au niveau des combles ;
- Agrandir des baies et modifier les châssis en façade à rue ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/10/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement des combles pour étendre le logement du 2^e étage est acceptable sur le principe ;

Considérant que la création de la lucarne en vue de la création d'une chambre supplémentaire ne modifie le gabarit du bâtiment que de façon minime, que ce volume s'adosse à la construction la plus haute, qu'il respecte une distance acceptable de la construction la plus basse et que le volume créé offre des dimensions confortables pour offrir une espace de qualité pour la chambre à coucher ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au droit de la nouvelle lucarne donnant sur la nouvelle chambre à coucher, que la configuration de cette dernière engendre la rehausse du mur mitoyen avec la propriété n°140 dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la terrasse est prévue en retrait et s'accompagne d'une rehausse minime du mitoyen de droite, que les vues depuis celle-ci sont limitées ;

Considérant que les espaces habitables au niveau du 2^e étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leurs surfaces éclairantes sont insuffisantes mais qu'une telle situation reste acceptable car les espaces présentent généralement des dimensions généreuses, que les hauteurs sous plafond sont amples, que la situation découle de la configuration des baies en façade avant, pour les chambres, que les baies du séjour sont agrandies et leur insuffisance en éclairage est minime ;

Considérant qu'en général les aménagements intérieurs proposés améliorent l'habitabilité dans le logement ;

Considérant que l'élargissement des baies en façade avant est bienvenu en ce qu'il n'altère pas l'harmonie générale de la façade, que les baies sont alignées à celles des étages inférieurs garantissant le caractère vertical de l'immeuble et que les châssis proposés assurent également la continuité de l'ensemble de la façade en matériau (bois) et en coloris (gris) ;

Considérant que la demande ne vise que les étages supérieurs (2^e et combles), que les châssis des étages inférieurs non conformes devront faire l'objet d'une autre demande (ou être remis en état d'origine) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le chauffage sera entièrement électrique et dans sans évacuation ;

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-216** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et modifier le volume / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken op de ondergrond en de begane grond en het wijzigen van het volume
Rue de Moscou 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Marc Picard
N° dossier : PU2021-216 / 13/XFD/1793365

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

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

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 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement de 2 chambres au 1^{er} étage et au 2^e étage et un duplex de 2 chambres au 3^e étage et combles dans le bâtiment avant, et un logement unifamilial dans le bâtiment arrière ;

Considérant que suite à une visite de vérification de conformité, il est apparu que des travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-83/07) dressé le 06/11/2007 pour l'aménagement des caves en logement duplex avec le rez-de-chaussée et la modification de volume en façade arrière (création d'une baie renfoncée au sous-sol) dans le bâtiment avant ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et modifier le volume et plus précisément :

- Créer un logement en duplex (rez-de-chaussée et partiellement le sous-sol) par la réalisation d'une mezzanine avec escalier d'accès entre le séjour et la cuisine/salle à manger dans les pièces avant ;
- Ouvrir deux baies, dans les murs porteurs, donnant accès à des locaux secondaires et des rangements ;
- Créer une ouverture sur la cour anglaise en partie arrière ;
- Modifier l'aménagement intérieur de l'ancien appartement de 1 chambre du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/10/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet supprime les grandes caves de 2 logements pour réaliser la partie inférieure du duplex et réduit trop fortement les locaux de rangement pour les logements ;

Considérant que cet agrandissement offre une superficie beaucoup plus généreuse à l'appartement de 1 chambre ;

Considérant que l'utilisation des sous-sols pour le logement engendre une très forte dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m et 2,22m de hauteur sous plafond) pour la cuisine et la salle à manger (table et chaises dessinés au niveau du sous-sol) ;

Considérant que la présence de la mezzanine est insuffisante pour pallier ce manque de hauteur ;

Considérant que les modifications au niveau de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée engendrent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,18m de hauteur sous plafond pour la salle de douche et le wc) ;

Considérant accessoirement que le plan de la façade arrière avec la cour anglaise et le garde-corps est manquant, de même que dans la coupe ;

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-219** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue du Croissant 16

Demandeur / Aanvrager : Madame Rébecca Fruitman
N° dossier : PU2021-219 / 13/AFD/1793738

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
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)

art.5 (hauteur de la façade avant)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 avec bureau au rez-de-chaussée ;

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

- Modifier l'organisation spatiale et le cloisonnement pour le logement du dernier étage ;
- Réaliser un escalier d'accès au logement, un escalier interne, une mezzanine, rehausser la façade avant et modifier les ouvertures de baies en façade arrière ;
- Rehausser l'immeuble d'un niveau supplémentaire et réaliser un volume suspendu en façade arrière ;
- Rehausser la façade avant et modifier les châssis
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3^e étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances causées par le volume suspendu en façade arrière ;

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

Considérant le permis d'urbanisme 1988-82 octroyé le 09/08/1988 pour la transformation de l'immeuble en appartements (avec extension de volume à l'arrière et en hauteur), que les travaux n'ont pas été réalisés



conformément au permis (extensions latérale et arrière réalisées partiellement, façade modifiée, rehausse à front de rue, ...);

Considérant que la façade a été fortement appauvrie et dénaturée (extension latérale percée de baies minuscules et sans rapport aux autres baies de la façade, obturation de parties de baies, châssis peu qualitatifs, peinture des briques de parement et suppression de la modénature et jeu de couleur (bandes de briques blanches et rouges), rehausse aveugle et visible dans l'appareillage des briques...);

Considérant que seuls les étages supérieurs font partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble déroge à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade) et présente une intégration peu satisfaisante en termes d'expression de façade ;

Considérant que le volume en porte-à-faux en façade arrière déborde au-delà de la propriété voisine, qu'une baie y est prévue générant des vues directes sur le voisinage, que ce volume surplombe la cage d'escalier et ne se situe pas de plain-pied avec le 3^e étage, générant une configuration spatiale alambiquée ;

Considérant de plus que cette construction en encorbellement n'est pas indispensable à la viabilité du logement

Considérant que la rehausse ne permet pas d'obtenir une habitabilité conforme des espaces intérieurs :

- L'espace de séjour du logement déroge à l'article 4 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond n'est pas suffisante ;
- L'espace mezzanine est fermé sur un grande partie de sa superficie et ne permet dès lors pas un dégagement suffisant pour compenser cette dérogation, que la mezzanine déroge de plus à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

La chambre déroge également à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (très légère dérogation de hauteur sous plafond) et à l'article 10 du même titre (éclairage) ;

Considérant, que l'aménagement d'une terrasse pour le logement sur la toiture de l'annexe déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde, que les distances par rapport au mitoyen ne permettent pas de limiter suffisamment les vues ;

Considérant que la rehausse de la façade réalisée déroge à l'article 5 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle dépasse en hauteur le voisin bâti le plus haut, elle ne se justifie pas au vu de la qualité spatiale du logement créé et cette rehausse modifie considérablement le gabarit de l'immeuble ;

Considérant que le plancher de la mezzanine passe devant les impostes des baies du 3^{ème} étage et altère de ce fait l'expression de la façade ;

Considérant que la composition de la façade et sa rehausse réalisée dans les années 70 ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant perturbant la continuité des façades en front de rue et que l'intervention proposée visant à rétablir l'harmonie de la façade n'est pas suffisante 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.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-230** : effectuer des modifications structurelles, de toitures, de façades, d'aménagement de jardins et de terrasses (régularisation) / het uitvoeren van structurele, dak-, gevel-, tuin- en terrasaanpassingen (regularisatie)
Avenue Ducpétiaux 102

Demandeur / Aanvrager : SGDA - S.A. (EGGERICKX)
 N° dossier : PU2019-230 / 13/AFD/1721274

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial



- en point de variation de mixité
 - le long d'un espace structurant
- PPAS /:.
RCU :
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérrogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 153 du CoBAT (dérrogation aux règlements d'urbanisme)
dérrogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme Titre VIII :

art.6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 5 logements de 3 chambres, 8 logements de 2 chambres, 5 logements de 1 chambre, une crèche, un showroom et 18 emplacements couverts ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-61) portant sur la démolition d'un atelier pour la construction de logements, d'une crèche et d'un showroom, que ce permis a été notifié en date du 17/12/2015 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (PU2016-238) introduite en date du 20/12/2016 visant à modifier le permis PU2014-61 ;

Considérant que ce dossier a été classé sans suite en date du 9/10/2017 suite au retrait du dossier par le demandeur ;

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 : rehausse en hauteur de la totalité du bâtiment latéral (rehausse mitoyenne, non-aménagement des toitures plates en toitures végétalisées, non-respect de la condition du permis visant la suppression de terrasses et le non-respect des hauteurs sous plafond de quelques chambres) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 8/04/2019 pour :

1. La rehausse en hauteur de la totalité du bâtiment latéral engendrant un dépassement du mur mitoyen du n°100 avenue Ducpétiaux et un non-respect des normes de gabarit du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
2. Le non-aménagement en toitures végétalisées des toitures plates non accessibles des bâtiments latéraux, centraux et arrière (placement de gazon synthétique) ;
3. Le non-respect de la condition du permis d'urbanisme visant à « (...) - *supprimer les terrasses sur le retrait donnant sur le jardin de la crèche (bâtiment arrière au 1^{er} étage) de manière à limiter les vis-à-vis sur les parcelles de la rue Henri Wafelaerts et prévoir une toiture végétalisée en lieu et place des terrasses (...)* »
4. Le non-respect des hauteurs sous plafond des chambres des 3 logements duplex du bâtiment central ;

Considérant que la présente demande vise à effectuer des modifications structurelles, de toitures, de façades, d'aménagement de jardins et de terrasses (régularisation) et plus précisément :

- La création d'une poutre de ceinture sur toute la périphérie de la parcelle et d'un massif de soutènement le long du parking voisin de droite ;



- L'ouverture d'une baie dans le mur porteur au rez-de-chaussée du commerce avant (showroom dans le PU2014-61) ;
- La pose d'un appui supplémentaire engendrant la modification du nombre d'emplacements de parking (17 au lieu de 18) au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- La modification de l'aménagement du logement de 2 chambres au niveau du 1^{er} étage du bâtiment avant avec extension de la terrasse arrière ;
- La modification de l'aménagement des 3 logements de 1 chambre au niveau du 3^e étage du bâtiment avant, et agrandissement d'une baie arrière au niveau du logement arrière de gauche avec transformation de la toiture plate en terrasse ;
- La modification de l'aménagement du logement de 2 chambres au niveau du 4^e étage du bâtiment avant ;
- La modification du volume arrière de la toiture du bâtiment avant et extension de la terrasse arrière au niveau du 4^e étage ;
- La modification de la destination d'une partie du bâtiment arrière au rez-de-chaussée, de crèche en showroom avec création d'une baie et la modification de l'accès (rampe et escalier) ;
- La modification des aménagements du jardin central ;
- La suppression de 2 passerelles à l'arrière du bâtiment central au niveau du 1^{er} étage et l'aménagement de terrasses à l'avant de ce bâtiment ;
- Le non-respect des hauteurs sous plafond des chambres des 3 logements duplex du bâtiment central ;
- La modification de la taille des lanterneaux au niveau du bâtiment central avant et au niveau du bâtiment arrière, avec pose de deux lanterneaux supplémentaires ;
- Le non-aménagement en toitures végétalisées des toitures plates non accessibles des bâtiments latéraux, centraux et arrières (placement de gazon synthétique) ;
- Le placement d'une grille d'accès en retrait de la façade avant en lieu et place de la porte d'entrée du parking (en bois naturel vernis) ;
- La modification des baies, châssis et garde-corps au niveau du rez-de-chaussée/1^{er} étage et des 2^e, 3^e et 4^e étages du bâtiment avant en façade avant ;
- Le remplacement de la brique de parement par du crépi sur isolant au niveau du pignon droit du bâtiment avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La création de la terrasse à l'arrière du bâtiment avant au niveau du 3^e étage engendrant une rehausse mitoyenne nuisible pour l'ensoleillement ;
- L'installation récente de panneaux solaires sur l'ensemble du toit plat « verdurisé » ;
- Les désagréments subis lors des travaux, la mauvaise finition de certains travaux, et la mauvaise gestion des déchets ;

Considérant que cette rehausse mitoyenne (au niveau de la terrasse du 3^e étage) apparaît uniquement sur l'élévation arrière du bâtiment « A », qu'elle ne figure, ni en coupe, ni en plan, ne permettant dès lors pas à l'appui des plans transmis de clairement juger de l'impact de cette rehausse ;

Considérant par ailleurs que cette rehausse fait l'objet d'un accord du voisin concerné (présent en séance) ;

Vu le report d'avis émis en séance du 5/10/2021 dans l'attente d'une visite sur place ;

Considérant la visite sur place du 12/10/2021 et les compléments d'information (note, photos des toitures, fiche technique des panneaux solaires) transmis en date du 18/10/2021 ;

Considérant que les toitures plates ont été végétalisées et que des panneaux solaires ont été placés ;

Considérant que les panneaux solaires ne font pas l'objet de la présente demande et vu l'article 21, 3^e, de l'« Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte » du 13 novembre 2008, dit arrêté « minime importance » ;

Considérant que les désagréments subis lors du chantier et la mauvaise réalisation de certains travaux, de même que la mauvaise gestion des déchets ne relèvent pas de l'appréciation de la présente demande, que ces problèmes doivent être réglés entre les différents propriétaires touchés par ces désagréments, et que les travaux doivent être réalisés dans les règles de l'art et conformément à la réglementation en la matière ;

Considérant que la création d'une poutre de ceinture sur tout le pourtour de la parcelle a été nécessaire suite à la démolition de la toiture en intérieur d'ilot afin de maintenir les maçonneries existantes mitoyennes avec toutes les parcelles limitrophes, de même, les terrassements le long du parking voisin de droite ont eu comme conséquence la création d'un massif de soutènement sur les premiers 70m pour des questions de stabilité ;



Considérant que la rehausse en hauteur de la totalité du bâtiment latéral engendrant un dépassement du mur mitoyen du n°100 avenue Ducpétiaux et un non-respect des normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme signalée dans le PV n'est plus d'actualité puisque le demandeur confirme dans la note explicative que la structure de l'ancien bâtiment était scellé dans le mur mitoyen avec le n°100 avenue Ducpétiaux, que suite à la démolition, la partie haute du mur est tombée, et a donc donné lieu à la mise en place de la poutre de ceinture ;

Considérant que l'ouverture d'une baie dans le mur porteur au rez-de-chaussée du commerce avant (showroom dans le PU2014-61) permet un accès direct depuis le rez-de-chaussée à l'ascenseur commun, vers le bureau du commerce situé en mezzanine, que le plan du 1^{er} étage du PU2014-61 accordait déjà à ce niveau un accès vers le hall commun ;

Considérant que la pose d'un appui supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée avant, indispensable à la stabilité du bâtiment, a engendré la suppression d'un emplacement de parking (17 au lieu de 18), et donc une dérogation à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme, que l'accessibilité de la zone en transports en commun et l'offre en alternatives aux véhicules personnels permet l'acceptation de cette dérogation ;

Considérant également que l'aménagement d'une place supplémentaire dans la configuration existante n'est pas possible sans nuire à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant la très légère modification de l'aménagement intérieur du logement de 2 chambres au niveau du 1^{er} étage du bâtiment avant, entraînant une diminution de la superficie de la taille de la cuisine (6,4m² au lieu de 7,8m² accordé dans le PU2014-61), mais considérant que l'augmentation de la dérogation au titre II article 3 du règlement régional d'urbanisme n'est pas nuisible pour la viabilité du logement, la cuisine ouverte faisant partie intégrante d'un vaste séjour/salle à manger ouvert sur une terrasse ;

Considérant que l'extension de cette terrasse n'a pas de conséquence néfaste au niveau gabarit ;

Considérant que la modification de l'aménagement des 3 logements de 1 chambre au niveau du 3^e étage du bâtiment avant, permet d'augmenter la superficie de la chambre dans l'appartement avant de gauche (15,1m² au lieu de 13,9m² accordé dans le PU2014-61) et dans l'appartement avant de droite (22,1m² au lieu de 21,1m² accordé dans le PU2014-61) et au niveau du séjour (23,6m² au lieu de 22,5m² accordé dans le PU2014-61) mais implique une augmentation de la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;

Considérant que ces augmentations de superficie permettent de rencontrer les normes au niveau des superficies exigées par l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme, et même de les dépasser, et donc de bénéficier d'espaces agréables ;

Considérant que l'agrandissement de la baie arrière au niveau de la chambre du logement arrière de gauche permet de bénéficier d'un éclairage naturel encore meilleur ;

Considérant que la modification de l'aménagement du logement de 2 chambres au niveau du 4^e étage du bâtiment avant implique également une dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme (éclairage) pour la chambre 1 en façade avant, mais permet de rencontrer et même de dépasser les normes au niveau des superficies exigées par l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification du volume arrière de la toiture du bâtiment avant et l'extension de la terrasse arrière au niveau du 4^e étage ne sont pas nuisibles puisqu'elles se limitent au gabarit de la terrasse en largeur, et l'extension permet de bénéficier d'une terrasse plus grande de 80cm en profondeur sans nuire au voisinage (située à +/-4m du voisin de gauche) ;

Considérant que la modification de la destination d'une partie du bâtiment central arrière au rez-de-chaussée, de crèche en showroom est motivée dans la note explicative par l'absence de candidats pour l'exploitation d'une crèche, qu'il est n'est pas justifiable de supprimer de la sorte un équipement collectif qui constituait un élément d'appréciation de permis délivré au profit d'une superficie commerciale ;

Considérant que si une crèche n'est pas possible pour des questions de normes, un autre type d'équipement collectif peut être envisagé ;

Considérant que cette modification a engendré la création d'une baie supplémentaire (vue sur l'entrée à rue et sur le parking) ;

Considérant que la modification de l'aménagement du jardin central, supprime les jardins privatifs destinés aux 3 logements en duplex ; qu'il y a lieu toutefois à veiller à la préservation d'une intimité suffisante pour ces logements (retraits, plantations ou autre) ;

Considérant que la suppression de 2 passerelles à l'arrière du bâtiment central au niveau du 1^{er} étage permet de réduire l'impact en intérieur d'îlot sans nuire à l'accès des logements centraux ;



Considérant que l'aménagement de terrasses à l'avant de ce bâtiment au niveau du 1^{er} étage (en dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme) permet aux 4 logements de bénéficier de terrasses avant et arrière ;

Considérant que ces terrasses avaient été refusées dans le PU2014-61, de manière à limiter les vis-à-vis sur les parcelles de la rue Henri Wafelaerts mais que lors de la visite sur place, il a été constaté que la hauteur de mitoyen est suffisante pour limiter les vues ;

Considérant accessoirement que celles-ci n'apparaissent pas sur la coupe longitudinale CC ;

Considérant le non-respect des hauteurs sous plafond des chambres des 3 logements duplex du bâtiment central (dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme), suite à une exigence PEB ;

Considérant que cette petite dérogation (2,47m) ne concerne qu'une partie des pièces et non l'entièreté, le reste ayant une hauteur sous plafond supérieure à 2,50m (2,70m au moins) qui compense cette légère dérogation ;

Considérant la modification de la taille des lanternes au niveau du bâtiment central avant et au niveau du bâtiment arrière, avec pose de deux lanternes supplémentaires mais considérant que cela n'implique aucune dérogation d'éclairage et est liée à la pose de lanternes de modèles standards ;

Considérant que le placement d'une grille d'accès en retrait de la façade avant en lieu et place de la porte d'entrée du parking (en bois naturel vernis) permet une ouverture sur l'intérieur de l'îlot et une plus grande transparence (réduit le côté aveugle de la façade) ;

Considérant que la modification des baies/châssis et des garde-corps au niveau du rez-de-chaussée/1^{er} étage et des 2^e, 3^e et 4^e étages du bâtiment avant en façade avant montre une certaine homogénéité au niveau des baies/châssis et l'intégration d'une éventuelle enseigne, et une plus grande légèreté et finesse au niveau des garde-corps ;

Considérant néanmoins que la teinte des châssis en bois situés sur la partie de façade avant en retrait (bois naturel verni) présente une cohérence dans la teinte des menuiseries et reste acceptable ;

Considérant accessoirement que la légende des matériaux ne respecte pas la façade et inversement ; qu'il y a lieu d'effectuer les corrections qui s'imposent ;

Considérant que le remplacement de la brique de parement par du crépi sur isolant au niveau du pignon droit (en attente) du bâtiment avant permet dans la situation actuelle une intégration architecturale dans la continuité de la façade en saillie ;

Considérant que le permis d'environnement pour le stationnement des véhicules sur le site doit être renouvelé (permis précédent expiré) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/03/2020 (favorable sous conditions) ;

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 :

- **Maintenir l'affectation d'équipement d'intérêt collectif pour le rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot (pas de showroom)**
- **Veiller à la préservation d'une intimité suffisante pour ces logements (retraits, plantations ou autre)**
- **Corriger la légende des matériaux pour la façade avant ;**

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'art.4 et à l'art.10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'art.6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.