



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 23 novembre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 23 november 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq (Via Teams)

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy (Via Teams) – M. Pauwels (point 2)

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2020-4 : Transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux. / Omvormen van 4 kantoorgebouwen en parking in een geheel van 27 woningen en kantoren. : Rue Jourdan 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CAISSE DE PREVOYANCE DES AVOCATS, DES HUISSIERS DE JUSTICE ET AUTRES INDEPENDANTS (Tonneau Christine)</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-207 : modifier l'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif (funérarium) et la destination de logements (appartements) à équipement d'intérêt collectif (centre d'éducation et de santé inclusive pour jeunes), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et placer une enseigne / het wijzigen van het gebruik van een voorziening van collectief belang (funerarium) en de bestemming van woningen tot voorziening van collectief belang (jeugdcentrum voor opleiding en inclusieve gezondheid), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het aanleggen van een terras et het plaatsen van een uithangbord : Rue du Fort 85</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : O'YES - A.S.B.L.</p>
Point 4. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-234 : modifier le nombre des logements, la répartition des logements et du commerce, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels avec changement de destination des étages en logement / het wijzigen van het aantal van de woningen en van de verdeling van de woningen en van de handel, van het volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken en verandering van de bestemming van de verdiepingen tot woning : Chaussée de Waterloo 91</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GHIJUMA - S.A.</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-188 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de la Source 58</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bella Vita - S.A.</p>
Point 6. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-182 : Changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de snack à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier la façade, placer des enseignes et une bannière solaire / Het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van snack tot restaurant, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het plaatsen van uithangborden en een zonnetent : Rue Jean Stas 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : The Avocado Show rue Jean (ZAAL)</p>
Point 7. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-139 : changer la destination du rez-de-chaussée (de commerce à logement), modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avant / het veranderen van de bestemming van de begane grond (van commerciale tot woning), het wijzigen van het aantal et de verdeling van de woningen, het volume et de voorgevels : Rue de la Croix de Pierre 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Yüksel et Melahat KAYA - YILDIZ</p>
Point 8. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-228 : modifier le volume arrière et construire des terrasses, rehausser la toiture et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van de volume aan de achterzijde en de aanleg van terrassen, de verhoging van het dak en de uitvoering van structurele werkzaamheden : Avenue Ducpétiaux 58</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefan Drobomirov Manev et Madame Sivia Gonzales Del Pino</p>



<p>Point 9. 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-80 : changer la destination d'une partie du rez de commerce en logement, augmenter le nombre de logements aux étages, modifier le volume des mansardes, modifier des façades avant et placer une enseigne parallèle et 3 tentes solaires. / wijziging van het gebruik van een deel van de winkelbenedenverdieping in woningen, verhoging van het aantal appartementen op de bovenverdiepingen, wijziging van het volume van de zolders, wijziging van de voorgevels en plaatsing van een evenwijdig uithangbord en 3 zonnetenten. : Rue André Hennebicq 2</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO SOLEIL - S.P.R.L.</p>
<p>Point 10. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-186 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume en de voorgevel : Avenue de la Porte de Hal 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Scouts et Guides Pluraliste de Belgique (Dubois)</p>
<p>Point 11. 15:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-231 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume, des aménagements intérieurs et de la façade et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met wijziging van het volume, de binneninrichtingen en de gevel en inrichting van structurele werken : Rue du Croissant 12A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Khalid KHAMKHAM</p>
<p>Point 12. 15:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-206 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée/sous-sol de café en pâtisserie, modifier le volume et la façade avant, placer une hotte non domestique et une enseigne / het veranderen van het gebruik van de begane grond/kelder van café tot rotisserie, het wijzigen van het volume en de voorgevel, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en een uithangbord : Rue de Russie 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : M.J.J. - S.R.L.</p>
<p>Point 13. 16:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-97 : modifier le volume arrière du rez-de-chaussée, construire une annexe au premier étage, modifier les façades avant, placer des enseignes et réaliser des transformations intérieures avec travaux structurels / het wijzigen van het achtervolume van de begane grond, het bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping, het wijzigen van de voorgevels, het plaatsen van uithangborden en het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken : Chaussée de Charleroi 177</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Hoco - S.P.R.L.</p> <p>09/11/2021</p>



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

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

<p>Point 1. Approbation du PV de la séance précédente</p>
<p>Point 2.</p> <p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme FD2020-4 : Transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux. / Omvormen van 4 kantoorgebouwen en parking in een geheel van 27 woningen en kantoren. Rue Jourdan 35</p> <p>Demander / Aanvrager : CAISSE DE PREVOYANCE DES AVOCATS, DES HUISSIERS DE JUSTICE ET AUTRES INDEPENDANTS (Tonneau Christine) N° dossier : FD2020-4 / 13/PFD/1720060</p> <p>Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2021 au 07/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 lettre(s)</p> <p>EXPOSE DU DOSSIER</p> <p>Situé : PRAS : zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant PPAS : RCU : Zone de protection :</p> <p>Dérogations :</p> <p>Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</p> <p>Examen des remarques et observations :</p> <p>REPORT D'AVIS dans l'attente d'une visite sur place</p>
<p>Point 3.</p> <p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-207 : modifier la destination d'un commerce (funérarium) et la destination de logements (appartements) en équipement d'intérêt collectif (centre d'éducation et de santé inclusive pour jeunes), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et placer une enseigne / het wijzigen van het gebruik van een voorziening van collectief belang (funerarium) en de bestemming van woningen tot voorziening van collectief belang (jeugdcentrum voor opleiding en inclusieve gezondheid), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het aanleggen van een terras et het plaatsen van een uithangbord Rue du Fort 85</p> <p>Demander / Aanvrager : O'YES - A.S.B.L. N° dossier : PU2021-207 / 13/AFD/1792799</p> <p>Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)</p> <p>EXPOSE DU DOSSIER</p> <p>Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle <input type="checkbox"/> en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement</p>



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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur)

art.6 (hauteur toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 4 logement et un funérarium ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un commerce (funérarium) et la destination de logements (appartements) en équipement d'intérêt collectif (centre d'éducation et de santé inclusive pour jeunes), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et placer une enseigne et plus précisément :

- Modifier des baies intérieures dans des murs porteurs, créer un nouvel escalier, régulariser une 5^e baie au 3^e étage ;
- Construire un volume pour gaine d'ascenseur en façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Placer une enseigne perpendiculaire ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur les possibles nuisances causées par la terrasse du 2^e étage ;

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

Considérant que cette demande est envisageable au vu à sa conformité à l'article 0.12. 4° permettant l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif en zone à prédominance résidentielle ;

Considérant que les modifications structurelles apportent à l'espace une meilleure fonctionnalité et optimisent la circulation au sein de l'immeuble sans altérer ses éléments structurels principaux ;

Considérant que le volume construit au 2^e étage pour accueillir la gaine d'ascenseur déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en hauteur le volume voisin bâti le plus haut, qu'une rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°87 a été faite dérogeant au même article mais que cette intervention reste cependant tolérable dans la mesure où les impacts sur cette propriété voisine restent limités notamment au regard de la configuration des lieux et de l'orientation ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage sur la toiture de l'annexe arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car cette nouvelle construction dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde mais reste néanmoins acceptable au vu de sa superficie restreinte, de ses distances généreuses par rapport aux propriétés voisines et de son implantation centrale dans la parcelle ;

Considérant en outre que le demandeur précise en séance que la terrasse est réservée à l'usage du personnel du centre pour les pauses et que son usage sera donc restreint ;

Considérant que le centre dispose d'un véhicule de service pour le transport du matériel et du personnel lors des actions dans des lieux extérieurs (écoles, ...), que le maintien du garage est donc justifié ;



Considérant que l'ajout d'une baie en façade arrière au 3^e étage est une modification structurelle minimale et que cette modification semble découler de la configuration de la façade d'origine au vu des proportions de l'ensemble des baies de l'étage et de leur distribution dans la façade ;

Considérant le placement d'une enseigne reste conforme aux différents règlements en vigueur dans la zone, que sa présence sur la façade n'est que très réduite et que par conséquent est acceptable ;

Considérant que généralement l'ensemble du projet répond au bon aménagement des lieux ;

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, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-234** : modifier le nombre des logements, la répartition des logements et du commerce, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels avec changement de destination des étages en logement / het wijzigen van het aantal van de woningen en van de verdeling van de woningen en van de handel, van het volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken en verandering van de bestemming van de verdiepingen tot woning
Chaussée de Waterloo 91

Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A.
 N° dossier : PU2020-234 / 13/AFD/1767831

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art. 10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 : commerce ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre des logements, la répartition des logements et du commerce, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels avec changement de destination des étages en logement et plus précisément :

- Aménager deux logements aux étages de l'immeuble dont :



- 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage
- 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages
- Modifier la répartition entre le commerce et les logements en aménageant une entrée indépendante pour les logements ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Placer un nouvel escalier du rez-de-chaussée vers les étages ;
 - Percer une baie dans le mur porteur central au 1^{er} étage
 - Elargir une baie dans le mur porteur central au 2^e étage
 - Créer une baie de fenêtre en façade arrière dans la cage d'escalier ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Etablir une cour à l'arrière du commerce ;
- Modifier le châssis de la vitrine et des étages ainsi que la porte d'entrée ;
- Modifier la teinte des briques de parement ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/11/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination des étages de l'immeuble en vue d'y aménager du logement est bienvenu sur le principe, que les logements proposés présentent des typologies variées (1 chambre et 2 chambres) et des aménagements rationnels ;

Considérant que le séjour du duplex supérieur et la chambre du logement au 1^{er} étage dérogent à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et compensée par des hauteurs sous plafonds et des superficies nettes généreuses pour l'ensemble des pièces de vie ;

Considérant que l'agrandissement de la baie dans le mur porteur central du 2^e étage permet d'établir un séjour traversant et dès lors plus lumineux, que l'ouverture d'une baie dans le mur porteur central du 1^{er} étage permet une organisation fonctionnelle des espaces, que ces modifications sont dès lors bienvenues ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière de la toiture est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet à la chambre principale du duplex de disposer d'une vue directe et d'une hauteur sous plafond plus importante et en améliore l'habitabilité ;

Considérant que la démolition de l'annexe WC au 1^{er} étage et son remplacement par une baie de fenêtre permet d'augmenter la luminosité de la cage d'escalier tout en diminuant la volumétrie construite ;

Considérant que le cloisonnement du rez-de-chaussée est adapté afin de créer une entrée séparée pour les logements, que la configuration de l'escalier menant aux étages est revue pour une meilleure facilité d'usage ;

Considérant qu'un local pour les vélos est prévu au fond du couloir du rez-de-chaussée, que 2 caves privées, 1 local d'entretien et un local poubelles sont prévus au sous-sol, que ceux-ci sont bienvenus ;

Considérant que la création d'une cour perméable en fond de parcelle prévue par le permis d'urbanisme de 1960 mais non réalisée permet de désenclaver légèrement la volumétrie densément bâtie, mais que l'accès à cette dernière par la clientèle du commerce est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également l'absence d'informations quant au type de commerce prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que les châssis en PVC blanc prévus aux étages s'inspirent des divisions du permis de 1950 et répondent mieux à la fonction de logement par l'augmentation des parties ouvrantes, que ceux-ci présentent une intégration satisfaisante ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer l'enseigne actuellement en place et de placer un parement en pierre bleue pour le rez-de-chaussée, que ces modifications améliorent l'aspect de la façade ;

Considérant toutefois que la vitrine et la porte d'entrée des logements sont prévues en aluminium rouge, que cette teinte tranche démesurément avec les tonalités claires de la façade et de celles de la rue ;

Considérant également l'incongruité d'une porte-vitrée pour l'entrée des logements ;

Considérant la faible hauteur du soubassement en pierre bleue, qu'une augmentation de sa hauteur sur la partie fixe de la vitrine serait bienvenue afin de retrouver une intégration avec les autres façades de la rue ;

Considérant que cette absence de soubassement engendre une dérogation au RCB, Art.33 ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir la composition des menuiseries du rez-de-chaussée en prévoyant une teinte claire et des parties pleines pour les portes alignées au niveau du soubassement pour plus d'harmonie visuelle ;

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

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:

- Revoir la composition de la façade au rez-de-chaussée :
 - o prévoir la vitrine et la porte d'entrée du commerce avec un soubassement
 - o une porte d'entrée du logement limitant les parties vitrées
 - o proposer une teinte plus adaptée au reste de la façade pour les menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Ne pas modifier la proportion des impostes au 2^e étage ;
- Prévoir une végétalisation des toitures plates et supprimer les lanterneaux inutiles ;
- Limiter l'utilisation de la cour arrière exclusivement à un agrément visuel et ne pas y donner accès à la clientèle du commerce ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-188** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Rue de la Source 58

Demandeur / Aanvrager : Bella Vita - S.A.
 N° dossier : PU2021-188 / 13/AFD/1790568

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

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

BBP : /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone : 1. - 3 LAUSANNESTRAAT, Voormalig huis en atelier van schilder Hennebicq, datum
 AG2 : 09/10/1997

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek



toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

- art.4 (diepte)
- art.6 (hoogte dak)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

- art.3 (minimumoppervlakenormen - oppervlakte van bewoonbare lokalen)
- art.4 (hoogte onder het plafond)
- art.10 (Natuurlijke verlichting)

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

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

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

- Het verdelen van een ééengezinswoning in 3 woningen;
- Het bouwen van een trappengat en 2 trappen;
- Het wijzigen van dragende wanden en de achtergevel;
- Het bouwen van een dakkapel, het verhogen van het bijgebouw, de verbouwing van het dak en het conform maken van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het wijzigen van raamkaders;
- Het aanleggen van terrassen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 23/10/2021 tot 06/11/2021, een klacht ingediend werd betreffende de potentiële storingen van de werf;

Gezien het gebrek aan advies van de brandweerdienst tot op heden;

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021;

Overwegende dat de leefruimten van de woning van de gelijkvloers en het niveau -1 in afwijking zijn van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is en dat een andere deur voor de keuken aan de achtergevel dit zou kunnen verbeteren;

Overwegende dat de deur van de keuken niet getekend is op het grondplan maar wel op de tekening van de achtergevel en dat beide plannen moeten corresponderen;

Overwegende dat de slaapkamer van de dezelfde woning afwijkt van de artikels 3, 4 en 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte, de hoogte onder het plafond en de natuurlijke verlichting niet conform zijn en dat zulke toestand niet aanvaardbaar is voor een woning met slechts 1 slaapkamer;

Overwegende dat het aanleggen van een terras aan de achtergevel van de begane grond weinig impact heeft op de direct omgeving en de buurconstructies;

Overwegende dat de slaapkamer van de woning van de 1^{ste} verdieping afwijkt van het artikel 3 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte niet wordt gerespecteerd;

Overwegende dat de leefruimte van die woning afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is;

Overwegende het terras van de 1^{ste} verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het dieper en hoger is gelegen ten opzichte van de diepste en hoogste buurconstructie;

Overwegende dat de leefruimte van woning van de 2^{de} verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting en dat zo een toestand is toegelaten aangezien de grootte van de volumens, de goede hoogte onder het plafond en de configuratie van de originele raamopeningen langs de voorgevel;

Overwegende dat de slaapkamers van die woning afwijken aan hetzelfde artikel door een te kort aan natuurlijke verlichting en dat de verlichting van de secundaire slaapkamer moeilijk kan geëvalueerd worden door het gebrek aan een duidelijk tekening van de ramen in de snede BB' waardoor de afwijking werd genoteerd;



Overwegende dat de hoofslaapkamer op de 3^{de} verdieping en het bureau onder het dak afwijken van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet conform is en dat de ruimte onder het dak niet als bewoonbare ruimte mag worden beschouwd;

Overwegende dat het terras van de tweede verdieping een goede positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabijge constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat het terras gelegen op de laatste verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening want het is dieper en hoger dan de diepste en hoogste buurgebouw en dat zijn positie potentiële overlasten op vlak van zichten en geluid kan veroorzaken ten opzichte van de binnen terrein en de bureaus;

Overwegende dat de verhoging van het volume van het bijgebouw afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume te hoog is in verhouding met het hoogste buurconstructie;

Overwegende dat de verhoging van het dak en het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van het dak niet toegelaten is; dat dit een grote hinder is op de typologie van het gebouw;

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op gevel heeft omdat het kapel weinig zichtbaar vanuit de publieke ruimte is;

Overwegende dat de wijziging van de raamkaders van de gevel weinig passen bij het klassieke architecturaal karakter van het gebouw waardoor houten en lichtkleurige raamkaders die de oorspronkelijke kenmerken respecteren een betere optie zou zijn;

Overwegende dat het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021 hetzelfde punt over de raamkaders onderlijnt en dat de verdwenen details van de gevel moeten hersteld worden om de verarming van de gevel te vermijden en de zichten van het nabijgelegen beschermde huis te bewaren;

Overwegende dat er elementen nog niet duidelijk zijn getekend op de plannen, sneden en gevel aanzichten;

Overwegende dat het verdelen van de eengezinswoning in drie woningen aanvaardbaar is in principe maar dat het project een groot aantal afwijkingen telt en dat er nog veel elementen getuigen van een onvoldoende kwaliteit van de ruimte aanlegging;

Overwegende dat het project te weinig meer-slaapkamers eenheden heeft;

Overwegende dat er geen informatie is over de ketels en hun afvoersystemen om conform te zijn aan het artikel 62 van het Bouwreglement;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-182** : Changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de snack à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier la façade, placer des enseignes et une bannière solaire / Het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van snack tot restaurant, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het plaatsen van uithangborden en een zonnetent
Rue Jean Stas 6

Demandeur / Aanvrager : The Avocado Show rue Jean (ZAAL)
N° dossier : PU2021-182 / 13/AFD/1790121

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : gemengde gebieden



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

BBP: /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor: toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJINGEN : /

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

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

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van snack tot restaurant, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het plaatsen van uithangborden en een zonnetent betreft:

- Het wijzigen van de commerciële begane grond van snack tot restaurant;
- Het creëren van een trapgat en een nieuwe trap;
- Het wijzigen van de kleur der raamkaders en van de kroonlijst van de vitrine;
- Het plaatsen van 2 gelijklopende en 1 haakse uithangborden;
- Het plaatsen van een zonnetent;

Overwegende de afwezigheid aan reacties tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 23/10/2021 tot 06/11/2021;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 13/11/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het wijzigen van gebruik van de commerciële begane grond naar restaurant aanvaardbaar is;

Overwegende dat de nieuwe structurele werken namelijk het plaatsen van een nieuwe trap een betere en meer functionele circulatie bieden tussen de begane grond en de kelder;

Overwegende dat de wijziging van de kleur van de gelijkvloerse gevel van licht bruin (beige) naar roze de kenmerken van de gevel in zij geheel verstoren, dat roze als kleurgebruik de compositie en de algemene harmonie van de gevel te veel contrast brengt en dat het integreert zich niet met het relatief klassiek karakter van de straat en zijn bestaande handels;

Overwegende dat de gevel van die commerciële begane grond een ander kleur moet gebruiken voor een betere integratie in de algemene gevel;

Overwegende dat het wijzigen van de toegangsdeuren nieuw modellen biedt, dat de nieuw deuren de klassieke karakter van de vitrine verarmt en dat klassieke deuren modellen moeten worden behouden om de algemene eenheid van de vitrine te bewaren en dat de bestaande deuren goede voorbeelden zijn aangezien de ingediende fotoreportage;

Overwegende dat de wijziging van de deuren een wijziging van warmteverliesoppervlakte is en dat het onderworpen is aan EPB-eisen waardoor het ontwerp een EPB-procedure moet aangaan;

Overwegende dat het plaatsen van een nieuwe gelijklopend uithangbord houder van de vitrine een goede algemene integratie biedt aan de gevel en dat de bestaande kroonlijst die in afwijking is met het artikel 10 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening op vlak van uitsprongen aan de straatgevel wordt verwijderd;

Overwegende dat het plaatsen van kunstmatige planten op de uithangbord houder aanvaardbaar is;

Overwegende dat het plaatsen stickers op de glas gedeelten van de vitrine getolereerd is aangezien de grootse oppervlakte van de openingen doorzichtig blijft en dat ze afneembare versier elementen zijn;



Overwegende dat het plaatsen van elektrische voedingen op in de lage gedeelte van de vitrine toegelaten is maar dat ze een maximaal oppervlakte van 0,1m² moeten hebben en dat ze een minimale uitsprong moeten respecteren;

Overwegende dat de gelijklopende en haakse uithangborden conform zijn aan de verschillende reglementen van toepassing voor het goed en dat de harmonie van de gevel niet storen en hun impact op de compositie minimaal blijft;

Overwegende het ontwerp het plaatsen van een afzuigkap voorziet, dat het aanvaardbaar is aangezien het goed zich bevindt in een lint voor handelskernen en dat de damkap vermijdt de eventuele overlasten op vlak van geluid ten opzichte van de binnen terrein door het plaatsen van het ventilatiesysteem in een bebouwd volume dat de toestel isoleert;

Overwegende dat er informatie ontbreekt om de afvoer van de afzuigkap te kunnen evalueren waardoor een tekening van de achtergevel en een profiel aanzicht ook nodig is;

Overwegende dat de afzuigkap en zijn afvoersysteem moet conform zijn aan het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement;

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

- Een meer geschikte kleur voor de gevel op de gelijkvloers voorstellen;
- De afzuigkap en zijn afvoersysteem in een gevelaanzicht en een profielaanzicht tekenen
- Het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement voor de kap en zijn afvoersysteem respecteren

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen).

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-139** : changer la destination du rez-de-chaussée (de commerce à logement), modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avant / het veranderen van de bestemming van de begane grond (van commerciële tot woning), het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume en de voorgevels

Rue de la Croix de Pierre 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Yüksel et Melahat KAYA - YILDIZ
N° dossier : PU2021-139 / 13/AFD/1785919

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : 1 : RUE DE BORDEAUX 14 (21/06/2001)

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)

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



DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.11 (Vues)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux ;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée (de commerce à logement), modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avant et plus précisément :

- Aménagement de 5 logements d'une chambre (1 au rez-de-chaussée à la place du commerce et 4 aux étages) ;
- Extension en façade arrière pour l'ajout du volume des salles de bains ;
- Modification du soubassement
- Modifications de baies/fenêtres aux étages en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, une réclamation a été introduite portant sur :

- Le défaut d'affichage (absence et hauteur des affiches);
- Le projet en contradiction avec le développement de la Région et ne rencontrant pas les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité et des environs, n'améliorant pas la gestion qualitative du cadre de vie ;
- Le changement de destination du commerce en logement allant à l'encontre de l'apaisement et du cadre de vie du quartier, la disparition d'un commerce de qualité et d'espaces publics où il fait bon vivre, en sécurité ;
- Perte de l'identité bruxelloise, de la cohésion sociale et du sentiment d'appartenance des bruxellois à leur quartier ;
- Le non-respect du bail commercial existant au rez-de-chaussée (recyclerie) ;

Considérant l'absence d'avis du Siamu à ce jour ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites émis en séance du 20/10/2021 et émettant les remarques suivantes :

- Elle n'émet pas d'objection à l'ouverture des deux fenêtres de l'entresol, précisant toutefois que ce dispositif de fenêtres aveugles est caractéristique de ce type de bâtiments d'angle ;
- Concernant la rénovation des façades, le dossier manque clairement de précisions quant aux intentions du maître d'ouvrage : le plan indique « cimentage ton clair » (qui correspondrait à la situation de fait et projetée), alors que la notice parle d'enduit. L'Assemblée préconise une mise en couleur claire, dans la continuité du bâti environnant et, ce, pour l'ensemble du bâtiment (rez-de-chaussée-de-chaussée compris) afin de redonner une homogénéité à cet immeuble. Si le matériau d'origine le permet, le soubassement en pierre bleue pourra être décapé de manière à restituer son état naturel ;
- Concernant les châssis de fenêtres, la rénovation devrait être l'occasion de restituer aux étages des châssis en bois peints en blanc, aux profils, finitions et divisions adaptés. La Commission est défavorable aux châssis en PVC actuellement en place ;
- L'Assemblée s'interroge sur la division de ce bien en 5 logements, estimant que ce programme bien dense n'est pas adapté à la taille de l'immeuble. Elle s'interroge sur les faibles conditions d'habitabilité du rez-de-chaussée et préconise la mise en place d'un duplex aux R+2 et combles.

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est peu opportun, que ce logement est situé de plain-pied avec la voirie, que cette situation est de nature à porter préjudice à l'intimité de ce logement ;

Considérant que le premier étage ne présente une hauteur sous plafond que de 2,45m, que cet étage n'était initialement pas destiné au logement (pièces annexes au commerce du rez-de-chaussée) ;



Considérant que cette hauteur sous plafond est problématique en matière d'habitabilité, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que ce logement présente une dérogation aux normes d'éclairage pour la chambre ;

Considérant que le Rez-de-chaussée n'est pas propice au logement (logement mono-orienté de plain-pied avec le trottoir, exposé aux nuisances de la voirie et situé sur un carrefour important) ;

Considérant que le logement dans les combles déroge à l'article 11 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (absence de vues horizontales) ;

Considérant que l'aménagement de 5 logements densifie exagérément l'immeuble et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'aucun logement de plusieurs chambres n'est proposé ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-228** : modifier le volume arrière et construire des terrasses, rehausser la toiture et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van de volume aan de achterzijde en de aanleg van terrassen, de verhoging van het dak en de uitvoering van structurele werkzaamheden
Avenue Ducpétiaux 58

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stefan Drobomirov Manev et Madame Sivia Gonzales Del Pino
N° dossier : PU2021-228 / 13/AFD/1794737

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" approuvé en date du 04/07/1996.

Zone de protection : 47 AVENUE DUCPETIAUX AG2 : 07/06/2001

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)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 – profondeur de la construction

Règlement communal sur les bâtisses :



Article 62 – Souches de cheminées et cheminées d'annexes
Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
Article 22 – Lucarnes et fenêtres de toiture

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 47 Avenue Ducpétiaux, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale de 4 chambres, de 3 étages et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume arrière et construire des terrasses, rehausser la toiture et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le jardin d'hiver du rez-de-chaussée vers le jardin pour aménager une salle-à-manger et construire une terrasse extérieure dans le même prolongement ;
- Démolir le volume de l'annexe arrière de la cage d'escalier à l'entresol et reconstruire l'annexe arrière du rez-de-chaussée accueillant la cuisine en la rehaussant ;
- Rehausser la toiture avec de nouvelles fenêtres de toiture en façades avant et arrière ;
- Aménager une terrasse intérieure au 3^e étage ;
- Construire un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée à l'avant ;
- Percer des baies dans les murs porteurs intérieurs du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 2^e étage ;
- Percer des baies dans la façade arrière au niveau de l'annexe prolongeant la cage d'escalier au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^e étage ;
- Percer une trémie dans les paliers des 1^{er}, 2^e et 3^e étage, couverte d'une paroi horizontale transparente/translucide pour créer un puit de lumière éclairé par une fenêtre de toiture ;
- Construire un nouvel escalier et pallier pour accéder aux combles ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, une réclamation a été introduite portant sur les vues depuis la terrasse au 3^{ème} étage sur la terrasse située au 1^o étage et la nécessité d'isolation acoustique des murs mitoyens ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 27/10/2021 globalement défavorable notamment concernant la rehausse de la toiture principale et les aménagements intérieurs importants ;

Considérant que sur le principe, le prolongement du jardin d'hiver au rez-de-chaussée est envisageable en ce qu'il améliore le confort des pièces de vie et est globalement conforme au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la construction de cette annexe s'accompagne de la démolition du volume de l'annexe arrière latérale de la cage d'escalier, à l'entresol et de la reconstruction partielle de l'annexe arrière du rez-de-chaussée accueillant la cuisine rehaussée ;

Considérant que cette rehausse engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le gabarit mitoyen le plus profond (voisin n°60) ;

Considérant toutefois que la dérogation est minime (0.9 m) et n'implique pas d'enclavement important ou de nuisances supplémentaires pour les voisins ;

Considérant que la rehausse de la toiture au dernier étage est globalement conforme au Règlement régional d'urbanisme et au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que les deux nouvelles fenêtres de toiture de gauche, en façade avant, au-dessus de la chambre d'enfant, dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles ne respectent pas le rythme des fenêtres de façades et ne sont pas axées sur celles-ci ;

Considérant qu'une modification de l'espace sous faite (retrait de la cloison et réduction de l'espace sous pente) permettrait le placement de fenêtres de toit conformes (RCUZ et RRU) ;



Considérant enfin que la rehausse s'accompagne de la construction d'une terrasse intérieure au 3^e étage, globalement conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le retrait prévu latéralement et la hauteur du mur acrotère permet d'en limiter les vues ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de matérialiser le retrait par le placement d'un garde-corps fixe ;

Considérant que le reportage photographique intérieur présente des décors intérieurs aux caractéristiques patrimoniales remarquables (cheminées, moulures aux plafonds et aux murs, portes, ...) pour lesquels il y a lieu de s'assurer du maintien et de la préservation ;

Considérant que les travaux structurels et d'aménagement du rez-de-chaussée impliquent la démolition des corps et manteau de cheminée de la pièce centrale, la démolition des murs porteurs intérieurs des pièces centrale et arrière et l'élargissement de la baie entre la pièce avant et la pièce centrale ;

Considérant que si la cheminée de ladite pièce centrale ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier et que la démolition de son manteau est donc envisageable sur le principe, les interventions au niveaux des murs porteurs ont, quant à elles un impact majeur, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de l'ensemble des moulures aux plafonds présentes dans les différentes pièces de l'étage ;

Considérant que les deux pièces avant et arrière du 1^{er} étage présentent des cheminées munies de manteaux et des moulures aux plafonds et aux murs (pour la pièce avant) aux caractéristiques esthétiques et patrimoniales qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant dès lors que la démolition des manteaux desdites cheminées et l'aménagement d'un wc dans la pièce avant mettant à mal les qualités spatiales et les moulures des murs et des plafonds ne sont pas les bienvenus en ce qu'ils sont fortement dommageables ;

Considérant que les interventions au 2^e étage (démolition d'un mur porteur et de manteaux de cheminées) et au niveau des paillasses de l'escalier principal (trémie couverte d'une paroi transparente/translucide) ne mettent pas à mal la valeur esthétique et patrimoniale des différents espaces ;

Considérant que la rehausse de toiture semble comporter une erreur de dessin (cassure de la pente) ;

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

Considérant également que le châssis de la travée principale dans le brisis, au dernier étage, n'est pas le châssis d'origine encore visible dans la photo de l'inventaire scientifique (2004) et ne respecte pas les caractéristiques d'origine (double cadre en imposte et épaisseur des menuiseries) de ce dernier, engendrant une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

- **Préserver une poutre de rive au niveau des murs porteurs démolis afin de préserver les moulures aux plafonds ;**
- **Ne pas démolir les manteaux des cheminées du 1^{er} étage ;**
- **Modifier l'emplacement du wc du 1^{er} étage afin de préserver au maximum les éléments de décors et qualités spatiales des différents étages (1^{er} et rez-de-chaussée pour les évacuations d'eaux fécales) ;**
- **En cas d'isolation des mitoyens, maintenir et valoriser les éléments de décors actuels ;**
- **Aligner les fenêtres de toiture sur les baies des étages inférieurs et corriger l'erreur de dessin pour la toiture (cassure de la pente) ;**
- **Matérialiser le retrait par un garde-corps fixe pour la terrasse au 3^e étage ;**
- **Préserver l'ensemble des décors intérieurs (moulures, cheminées, portes, ...)**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la façade à rue ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-80** : changer la destination d'une partie du rez de commerce en logement, augmenter le nombre de logements aux étages, modifier le volume des mansardes, modifier des façades avant et placer une enseigne parallèle et 3 tentes solaires. / wijziging van het gebruik van een deel van de winkelbenedenverdieping in woningen, verhoging van het aantal appartementen op de bovenverdiepingen, wijziging van het volume van de zolders, wijziging van de voorgevels en plaatsing van een evenwijdig uithangbord en 3 zonnetenten.

Rue André Hennebicq 2

Demandeur / Aanvrager : IMMO SOLEIL - S.P.R.L.

N° dossier : PU2021-80 / 13/AFD/1779881

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme Titre VI :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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, et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 : cuisine/caves en sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée (commerce de biens meubles et café), 1 logement par étage, du 1^{er} au 3^e étage et des greniers dans les combles ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée, de commerce en logement, augmenter le nombre de logements aux étages, modifier le volume des mansardes, modifier les façades avant et placer une enseigne parallèle et 3 tentes solaires, et plus précisément :

- Changer la destination du commerce de biens meubles en local vélos/poussettes et en local poubelles pour les logements, et d'une partie du café en studio ;
- Réaliser 1 logement de 1 chambre et 1 logement de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages, et 1 logement en duplex (3^e /4^e) de 2 chambres et 1 logement en duplex (3^e /4^e) de 4 chambres ;
- Rehausser le volume des combles et donc les façades avant au niveau supérieur ;
- Modifier les châssis des étages : absence des cintrages, modification des divisions des châssis et absence d'allèges pleines ;



- Placer une enseigne parallèle sur le balcon au niveau de la façade d'angle, et placer 3 tentes solaires pour le café maintenu à l'angle ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/11/2021 (avis favorable conditionnel) ;

Considérant que le changement de destination du petit commerce de biens meubles, situé au rez-de-chaussée côté rue André Hennebicq, en local vélos/poussettes et en local poubelles pour les logements des étages se justifie par la situation en zone d'habitation à prédominance résidentielle et permet de rencontrer les articles 16 et 17 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, et donc d'améliorer la conformité de l'immeuble ;

Considérant que le changement de destination d'une partie du café en studio (côté rue de Bosnie) entraîne une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) et n'engendre pas de bonnes conditions d'habitabilité pour ce petit logement (vues et aération uniques et directes sur et depuis le trottoir, situé de plain-pied avec l'espace public au droit des nuisances) ;

Considérant que la modification du nombre de logements au niveau du 1^{er} et du 2^e étage est acceptable dans la mesure où le logement de 2 chambres ne comporte aucune dérogation aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme, et le logement de 1 chambre comporte de légères dérogations à l'article 3 (superficie de 27,5m² pour le séjour/cuisine et 13,3m² pour la chambre) mais sont compensées par une hauteur sous-plafond généreuse (3m22 au 1^{er} étage et 3m06 au 2^e étage), et les dérogations au niveau de l'éclairage (article 10) sont inhérentes à la situation existante ;

Considérant que la réalisation des logements en duplex (3^e /4^e) est implicitement liée à la rehausse en toiture et en façades avant ;

Considérant que le logement en duplex de 2 chambres comporte également des légères dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que ces dérogations sont compensées par la situation en hauteur de ce logement, propice à un bon éclairage ;

Considérant que cette modification du nombre de logements au niveau des étages (3 logements vers 6 logements) permet toujours de rencontrer la politique communal et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, avec une typologie de logements variés (2 logements de 1 chambre, 3 logements de 2 chambres et 1 logement de 4 chambres) ;

Considérant qu'en termes de confort, le logement de 4 chambres devrait comporter une salle d'eau supplémentaire, que la superficie et la configuration de la chambre principale le permettrait ;

Considérant que la rehausse du gabarit de l'immeuble, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble dater de la construction (1910) ;

Considérant en effet que le revêtement de la rehausse en cimentage avec faux joints est identique sur l'ensemble des façades des étages, le mitoyen de gauche en maçonnerie (fort visible depuis la rue de Bosnie) ne présente pas de modification, la corniche légèrement ouvragée (denticules) présente des caractéristiques d'origine ;

Considérant également que les orthophotoplans depuis 1953 montrent une toiture similaire à l'actuelle ;

Considérant en outre la hauteur de la façade avant voisine (rue de Bosnie 45) anormalement faible, accentuant dès lors la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'absence de cintrage au niveau des baies du 3^e étage semble également dater de la construction (encadrements d'origine) ;

Considérant par contre que la modification des châssis et des allèges aux étages (division tripartite à l'origine sur les façades principales, petits bois au niveau des impostes, et allèges pleines) entraîne une perte des qualités architecturales qu'il conviendrait de retrouver ;

Considérant que la mise en peinture du rez-de-chaussée, couleur saumon (voir photos), est modifiée vers un pristin état, teinte blanche avec joints creux apparents (identique aux étages) ;

Considérant également que le projet prévoit une réouverture des baies des étages sur la partie droite de la façade rue de Bosnie, que cette modification est la bienvenue tant pour le respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que pour la physionomie de la façade et son retour aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que le placement de l'enseigne parallèle, accompagnée d'un éclairage, en dérogation à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme (placée sur un balcon) camoufle les consoles ornées ;



Considérant que les plans précisent que les enseignes représentées sur les plans sont données à titre indicatif, et ne font pas partie de la demande, qu'il y aura donc lieu d'introduire une nouvelle demande de permis pour celles-ci ;

Considérant également que le placement des 3 tentes solaires ne font pas partie de la demande (voir annotation sur le plan « élévations » du 20/09/2021), que celles-ci devront également faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

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

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

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

- **Ne pas changer la destination d'une partie du café en studio (côté rue de Bosnie) ;**
- **Prévoir une salle de bain supplémentaire pour le logement de 4 chambres ;**
- **Retrouver la division tripartite d'origine des châssis aux étages et les allèges pleines des portes-fenêtres sur toutes les façades aux étages, conformément aux caractéristiques d'origine ;**

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

Les dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (rehausse en toiture), aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-186** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume en de voorgevel

Avenue de la Porte de Hal 38

Demandeur / Aanvrager : Scouts et Guides Pluraliste de Belgique (Dubois)

N° dossier : PU2021-186 / 13/AFD/1790367

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative

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

PPAS:/

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art. 4 (profondeur de construction)

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau au rez-de-chaussée (n°38) et dans le bâtiment arrière, logements au rez-de-chaussée (n°39) et aux étages des bâtiments avant ;

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

- Aménager 6 logements dans les bâtiments avant ;
- Réaménager le bureau dans le bâtiment arrière ;
- Supprimer des volumes annexes et créer un patio dans le bâtiment arrière ;
- Modifier l'entrée cochère les châssis et la porte d'entrée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/10/2021 (favorable sous conditions, ventilation du local des compteurs, fenêtre d'évacuation pour les logements sous comble et sas dans le bâtiment arrière à vérifier et remarque concernant des activités de formation pour mineurs et personnes à mobilité réduite interdites aux étages) ;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

Considérant que les 6 logements prévus présentent une mixité satisfaisante : 2 logements d'une chambre, 3 logements de 2 chambres et un logement de 3 chambres ;

Considérant toutefois que le logement du rez-de-chaussée est peu qualitatif, qu'il donne en effet côté avant sur la rue (de plain-pied avec le niveau du trottoir) et à l'arrière sur la cour commune et le rangement vélos, que cette situation n'est pas de nature à préserver l'intimité et le confort de ce logement ;

Considérant que les logements des étages sont conformes aux normes minimales d'habitabilité et que leurs aménagements sont rationnels ;

Considérant qu'un accès voiture en intérieur d'îlot est existant, qu'il date de la construction des immeubles (magasin - dépôt dans le bâtiment arrière, garage au rez-de-chaussée en 1957) ;

Considérant que la situation légale de l'immeuble au plans d'archives mentionne du garage au rez-de-chaussée d'une partie de l'annexe arrière et du bâtiment arrière, qu'un permis d'environnement de 1987 pour 10 emplacements de parking avait été délivré ;

Considérant que la présente demande prévoit une nette réduction du nombre d'emplacements (2 emplacements projetés), que ces emplacements sont nécessaires au fonctionnement de l'ASBL (Scouts et guides pluralistes de Belgique) ;

Considérant qu'au regard de la situation légale, de la situation de l'immeuble et de la configuration du cadre environnant le maintien de deux emplacements est acceptable et représente une amélioration par rapport à la dernière situation de droit ;

Considérant que la démolition des volumes annexes entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création d'un patio à l'arrière du bâtiment arrière permet de dédensifier l'intérieur d'îlot et de créer des zones de pleine terre, qu'il conviendra toutefois de se conformer aux dispositions relatives à la pollution des sols ;

Considérant que le réaménagement des bureaux dans le bâtiment arrière et leur extension au rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du Pras ;

Considérant toutefois la remarque du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (point 25) concernant la nécessité pour chaque étage d'une seconde issue de secours sous la forme d'une échelle avec arceaux jusqu'au rez-de-chaussée, qu'en cas de placement de ce type d'élément extérieur, la demande pourrait à nouveau être soumise aux actes d'instruction ;

Considérant qu'un escalier de secours est prévu depuis la toiture plate arrière au 1^{er} étage vers le patio arrière du bâtiment arrière, que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) mais que son impact sur le voisinage est limité ;

Considérant en outre les remarques (points 19 et 25) du rapport Service d'incendie et d'aide médicale urgente spécifiant qu'aucun local situé à partir du +1 ne pourra recevoir des formations à l'adresse d'un public PMR ou d'un public mineur ;

Considérant que la modification des deux châssis de gauche est bienvenue, que ces nouveaux châssis reprennent les mêmes divisions que celles des châssis des étages ;

Considérant que la porte d'entrée existante de l'immeuble est remplacée par une fenêtre fixe (fenêtre du logement du rez-de-chaussée), que celle-ci est peu qualitative (non-respect du cintrage et des divisions), que le maintien de



l'entrée des logements par cet accès doit être maintenu (situation d'origine et typologie de la façade, accès au droit de la cage d'escalier) ;

Considérant que la partie droite du rez-de-chaussée est réaménagée : déplacement de l'entrée cochère le long du mitoyen droit et création d'une nouvelle entrée pour le bâtiment avant, que ce réaménagement permet sur le principe un meilleur accès aux véhicules ;

Considérant que la façade, sur cette partie, est revêtue d'un panneau en tôle perforée dans lequel se découpent la nouvelle porte d'entrée du bâtiment avant et l'entrée cochère (portes également en tôle perforée), que ce réaménagement, outre le fait d'être peu documenté, ne s'intègre pas à la composition de la façade, que dans le cadre d'une modification de cette importance, il convient de reconstituer la façade en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que la situation existante est peu qualitative et résulte d'interventions malheureuses, qu'une modification est bienvenue ;

Considérant que certains châssis des portes-fenêtres des étages ne comportent pas d'allège pleine, qu'il y a lieu d'homogénéiser la situation ;

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:

- Ne pas aménager de logement au rez-de-chaussée et maintenir la porte d'entrée de l'immeuble actuelle comme accès aux logements ;
- Réorganiser les local vélos en conséquence ;
- Reconstituer la façade en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;
- Homogénéiser les châssis sur l'ensemble de la façade et prévoir des allèges pleines identiques à toutes les portes-fenêtres ;
- Intégrer dans le projet les éléments répondant aux conditions du SIAMU.

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

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-231** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume, des aménagements intérieurs et de la façade et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met wijziging van het volume, de binneninrichtingen en de gevel en inrichting van structurele werken

Rue du Croissant 12A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Khalid KHAMKHAM

N° dossier : PU2019-231 / 13/AFD/1721332

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)



dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone 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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : cuisine/caves/buanderie au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement duplex au 2^e et au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume, des aménagements intérieurs et de la façade et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Construire un volume vitré en façade arrière permettant de relier le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Privatiser l'entièreté du sous-sol au profit du logement du rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Placer un nouvel escalier intérieur ;
 - Percer une baie dans le mur mitoyen de fond de parcelle ;
 - Modifier le châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La construction d'un volume annexe vitré n'apportant que peu de lumière au sein du logement et empêchant la pose d'échafaudages en façade arrière si des travaux d'entretien sont nécessaires ;
- L'état général dégradé de la structure de la terrasse existante au rez-de-chaussée ;
- La prolongation du conduit d'évacuation de chaudière jusqu'à la terrasse existant en toiture de l'annexe ;

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

Considérant que les deux chambres établies au sous-sol présentent une situation peu confortable d'enclavement en façade avant (sous le niveau du trottoir) et arrière (donnant sur une cour anglaise de faible profondeur) impliquant un éclairage naturel et des vues et dégagements de qualité minimale comme en témoigne la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette configuration prive les logements des étages d'espaces de rangements communs et de caves privatives, que le bien se situe également en zone d'aléa élevé d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement et que le sous-sol ne se prête dès lors pas à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant que la construction d'un volume annexe vitré en façade arrière augmente la volumétrie bâtie d'un intérieur d'îlot déjà densément construit, engendre des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, contribue à la diminution de la luminosité des pièces de vie du rez-de-chaussée et de la chambre au sous-sol arrière ; Que la suppression de l'enfilade des pièces contribue également à en diminuer l'éclairage ;

Considérant les permis octroyés (PU2016-257 et PU2018-104) pour le remplacement des châssis en bois des étages par de l'aluminium de teinte blanche, que le remplacement du châssis du rez-de-chaussée par un châssis de même teinte et même matériau harmonise l'ensemble de la façade et ne soulève pas d'objection ;



Considérant qu'il est prévu d'évacuer la chaudière en façade arrière, que cette situation en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses est porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et nuit à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la plainte concernant la prolongation du conduit en aboutissant sur la terrasse de la toiture de l'annexe est non avenue car une telle configuration n'est pas prévue ;

Considérant l'absence d'informations dans les plans d'archives concernant le volume existant en fond de parcelle et son utilisation, que les vues aériennes Bruciel témoignent toutefois de son ancienneté (présent sur les vues de 1953) ;

Considérant que le percement d'une baie dans le mur de clôture y permet l'accès afin d'y aménager un local d'entretien, qu'aucune information notariée n'est cependant fournie quant à l'appartenance de cette propriété ;

Considérant accessoirement qu'une citerne d'eau de pluie est mentionnée dans le formulaire de demande (annexe I) mais que cette dernière ne figure pas sur les plans ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant ;

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-206** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée/sous-sol de café en pâtisserie, modifier le volume et la façade avant, placer une hotte non domestique et une enseigne / het veranderen van het gebruik van de begane grond/kelder van café tot rotisserie, het wijzigen van het volume en de voorgevel, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en een uithangbord
Rue de Russie 14

Demandeur / Aanvrager : M.J.J. - S.R.L.
N° dossier : PU2021-206 / 13/AFD/1792517

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection :

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

Application 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 - éléments techniques)
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :



art.4 (profondeur)
 art.6 (toiture)
 art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement communal sur les bâtisses :

art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 13/07/2021 pour le placement d'une cheminée à usage non-domestique en toiture d'annexe dérogeant au Règlement communal sur les bâtisses, art.62, depuis au moins le 22/06/2020, le placement d'une enseigne perpendiculaire dérogeant au Règlement communal sur les bâtisses, art. 46A depuis au moins le 08/07/2020, le changement d'utilisation du commerce de café en restaurant-rôtisserie, depuis au moins le 25/04/2020 et le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser ces infractions, et plus précisément : changer l'utilisation du rez-de-chaussée/sous-sol de café en pâtisserie, modifier le volume et la façade avant, placer une hotte non domestique et une enseigne ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, une réclamation a été introduite hors délai portant sur l'évacuation de la hotte (déjà en place, ne dépasse pas les toitures et engendre d'importantes nuisances olfactives) ;

Considérant en effet que cette situation est problématique, que le projet prévoit de déplacer le caisson et le conduit contre la façade arrière principale et de faire déboucher le conduit à 2m au-dessus de la corniche, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le moteur de la hotte et les autres installations techniques (ventilation) dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (installation technique non intégrée à la toiture), qu'ils sont enrobés d'un caisson acoustique ;

Considérant dès lors que cette proposition permet de réduire significativement les nuisances sur le voisinage, mais qu'un habillage esthétique des éléments techniques doit accompagner le projet ;

Considérant que la couverture de la cour déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), qu'il s'agit toutefois d'un petit espace résiduel peu exploitable pour un commerce et que l'impact de cette couverture de cour est limité ;

Considérant que la façade avant a subi de nombreuses modifications malheureuses :

- Remplacement de la porte de gauche avec modification des proportions, divisions et modénature (voir photo de 1992)
- Remplacement de la vitrine et de la porte du commerce avec obturation d'imposte ;
- Placement de volets ;
- Mise en peinture des éléments en pierre bleue (gris foncé) ;
- Placement d'une boîte aux lettres en saillie ;

Considérant que ces modifications appauvrissent et dénaturent l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses (hauteur par rapport au trottoir et distance par rapport au mitoyen), que compte tenu de la composition de la façade, cette disposition est acceptable ;

Considérant que les étages ne font pas partie de la demande que la situation de ceux-ci devra être régularisé par ailleurs ;

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) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/10/2021 (favorable sous conditions) ;

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



- Proposer une nouvelle façade au rez-de-chaussée (portes d'entrée et châssis s'inspirant de la porte d'origine – voir photo 1992, supprimer les volets, désobturer les impostes, décaper les éléments en pierre bleue et proposer une teinte sobre pour le cimentage en accord avec les étages, supprimer et intégrer la boîte aux lettres) ;
- Prévoir un habillage esthétique des éléments techniques ;
- Effectuer les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 46a du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

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

Chaussée de Charleroi 177

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

N° dossier : PU2019-97 / 13/AFD/1707987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/11/2021 au 27/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme titre VI :

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

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



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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume arrière du rez-de-chaussée, construire une annexe au premier étage, modifier les façades avant, placer des enseignes et réaliser des transformations intérieures avec travaux structurels et plus précisément :

- Etendre le volume arrière du rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage ;
- Supprimer une porte en façade avant, placer des spots d'éclairage, placer des auvents ;
- Placer une enseigne parallèle au premier étage ;
- Modifier des baies intérieures ;
- Construire un escalier intérieur ;
- Construire une mezzanine ;

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

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 09/11/2021 dans l'attente de plans corrigés : hauteur sous plafond du nouveau volume annexe, représentation des tentes solaires au 1^{er} étage et des volets au rez-de-chaussée, clarification pour la mezzanine (plan/note explicative) ;

Considérant que des plans modifiés et une note explicative corrigée ont été déposés le 23/11/2021 ;

Considérant que l'extension du volume du rez-de-chaussée commercial dans la zone de cour et jardin déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde mais que cette construction présente une volumétrie plus restreinte en profondeur que celle octroyée dans le permis précédent notifié en date du 16/11/2017 (PU 2017-39) et est par conséquent acceptable ;

Considérant que ce même volume déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en hauteur le voisin le plus haut engendrant ainsi une rehausse du mur mitoyen avec la construction voisine n°173 mais que son impact reste limité ;

Considérant que la zone de jardin est végétalisée, prévue pour accueillir des plantations en pleine terre et ne sera pas utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que le volume au 1^{er} étage s'aligne au voisin de droite en profondeur, que son impact sur le voisinage est limité, qu'il permet l'aménagement d'une 4^{ème} chambre globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond corrigée) ;

Considérant que les plans modifiés présentent une pièce de rangement / hall à l'arrière de cette chambre ;

Considérant que la chambre 1 du premier étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface éclairante est insuffisante mais reste néanmoins acceptable au vu de la grande hauteur sous plafond, des dimensions généreuses et que cette situation découle de la configuration originelle des baies en façade avant ;

Considérant que les modifications structurelles intérieures améliorent généralement l'habitabilité de l'ensemble du logement ;

Considérant que des tentes solaires sont placées sur toute de la longueur des façades du bâtiment, que ces tentes solaires correspondent à l'emprise des terrasses autorisée en voirie, que ces dispositifs sont sobres et ne portent pas fondamentalement atteinte à l'expression de la façade ;

Considérant que les auvents aux baies du premier étage ne sont pas directement liés au commerce et s'implantent sur les baies du logement, réduisant de la sorte l'éclairage naturel de ce dernier, que de plus des jardinières imposantes sont également placées en partie basse, contribuant également à altérer l'éclairage naturel, que néanmoins ces jardinières placées en partie basse sont moins problématiques en matière d'éclairage ;



Considérant que des volets ont été placés aux vitrines du rez-de-chaussée, que ceux-ci sont installés dans le plan de la façade au-dessus des châssis ;

Considérant que l'enseigne sur la façade d'angle déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celle-ci est placée à l'étage supérieur du rez-de-chaussée commercial mais qu'une telle situation reste tolérable dans la mesure où le logement est lié au commerce et qu'elle se situe sur le pan coupé aveugle de l'angle ;

Considérant que toutes les chaudières et leurs évacuations pour le logement et le commerce doivent respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

- **Ne pas placer de tentes solaires aux bales du 1^{er} étage ;**

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations.**

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