



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 décembre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 december 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Verhaeghe

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-223 : modifier la destination des 2 commerces au rez-de-chaussée en 1 logement, le nombre de logements, la façade avant et le volume et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de twee handelen tot een woning, van het aantal van woningen, van de voorgevel et van de volume en de uitvoering van structurele werkzaamheden : Rue d'Ecosse 87</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DAREPI - S.P.R.L. (DEROM)</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-210 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel voor het tuin niveau en de begane grond : Avenue du Parc 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AXC PROPERTIES - S.R.L. (Letier)</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-151 : modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume et aménager une terrasse pour le café en intérieur d'îlot / het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café : Chaussée d'Alseberg 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Muammer TUYUZU</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-220 : modifier la destination du bâtiment arrière, le nombre de logements, les volumes des bâtiments avant et arrière et la façade du bâtiment avant, effectuer des travaux structurels et aménager une cour perméable entre les deux bâtiments / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw, het aantal woningen, de volumes van de voor- en achtergebouwen en de voorgevel van het voorgebouw, de uitvoering van structurele werkzaamheden en de ontwikkeling van een doorlaatbare binnenplaats tussen de twee gebouwen : Rue Vanderschrick 103</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jérémy Vanneste</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-231 : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts, garages et atelier avec travaux structurels / het gedeeltelijk wijzigen van het achtergebouw van garages (parking) naar opslagruimte, garages en atelier met structurele werkzaamheden : chaussée de forest 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie Dumont</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-156 : modifier les façades au rez-de-chaussée, créer un nouvel accès vers le sous-sol et supprimer un mur porteur et régulariser 2 enseignes avec l'ajout d'un listel lumineux / de gevels op de benedenverdieping wijzigen, een nieuwe toegang tot de kelder scheppen en een dragende muur verwijderen en 2 uithangborden regulariseren met de toevoeging van een lichtgevende listel : Rue de Bosnie 104</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IGS PHARMA</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-258 : modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de bar/café à restaurant, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux</p>



	<p>structurels / het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van bar/café tot restaurant, van de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue de la Victoire 23</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur César Hoed</p>
Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-290 : modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Avenue de la Porte de Hal 1A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Raffaella Papes</p>
Point 10. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-286 : réaliser des travaux structurels et placer des tentes solaires / het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het plaatsen van zonnetenten : Rue Berckmans 2</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Stephy - S.R.L.</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-223** : modifier la destination des 2 commerces au rez-de-chaussée en 1 logement, le nombre de logements, la façade avant et le volume et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de twee handelen tot een woning, van het aantal van woningen, van de voorgevel et van de volume en de uitvoering van structurele werkzaamheden

Rue d'Ecosse 87

Demandeur / Aanvrager : DAREPI - S.P.R.L. (DEROM)

N° dossier : PU2021-223 / 13/AFD/1794303

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, 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)

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 6 – toiture – lucarnes

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 6 logements 3 pièces (2 par étage) du 1^{er} au 3^e étage, 2 commerces au rez-de-chaussée, caves en sous-sol et greniers dans les combles (4^e étage) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2015-103) portant sur le changement de destination du sous-sol, du rez-de-chaussée commercial et des combles, la modification du nombre et de la répartition des logements avec augmentation de volume , que ce permis a été refusé et notifié en date du 28/04/2021, suite à l'absence de réaction de la part du demandeur suite à la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire sur base de l'avis du Collège du 09/02/2017 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier la destination des 2 commerces au rez-de-chaussée en 1 logement, le nombre de logements, la façade avant et le volume et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- aménager un souplex 2 chambres et espace de bureau pour profession libérale (ou espace de jeu) au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- augmenter le nombre de logements de 6 à 8 en transformant l'appartement 1 chambre du 3^{ème} étage du n°83 en studio et en aménageant le souplex du sous-sol et rez-de-chaussée et un duplex dans les combles ;
- modifier le vitrage des châssis des commerces en verre martelé ;
- régulariser les deux portes d'entrée latérales, gauche et droite (n°83 et 87) ;
- régulariser les châssis des deux travées principales droites et gauches de tous les étages (n°83 et 87) ;
- construire une lucarne arrière au 4^e étage (combles) du n°83 ;
- fermer partiellement (et privatiser) la cour intérieure en construisant une galerie de liaison entre les deux espaces arrière (n°83 et 87) au rez-de-chaussée du souplex ;
- percer une baie dans le mur porteur du rez-de-chaussée du n°83 ;
- construire un plancher rehaussé pour le rez-de-chaussée sur le plancher existant ;
- construire deux escaliers d'accès entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour le souplex ;
- construire un escalier d'accès privé au duplex du dernier étage ;
- construire une mezzanine dans les combles et deux escaliers d'accès depuis le 4^e ;
- élargir des baies en façade arrière pour le studio du 3^e étage et le duplex du 4^e étage et combles ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que le duplex rez-de-chaussée / sous-sol présente peu de qualités et soulèvent de nombreuses objections :

- Séjour donnant directement sur la rue (anciennes devantures commerciales, intimité, nuisances, ...), que la surélévation du plancher ne permet pas de supprimer cet aspect ;
- L'occupation du sous-sol grève fortement les possibilités d'aménagement de locaux de rangement communs et privés confortables, à fortiori pour un immeuble de 8 logements, qu'il convient de maintenir l'ensemble du sous-sol en locaux accessoires aux logements ;
- La densité d'aménagement au sous-sol conduit en outre à réduire drastiquement la taille de la citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Bureau / salle de jeux au sous-sols peu confortables et situés dans des locaux totalement enterrés (éclairage naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant effectivement que les sous-sols ne se prêtent pas à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant que la situation légale des 4 appartements 1 chambre du 1^{er} et du 2^e étage reste inchangée, mais que toutefois peu d'améliorations y sont apportées ;

Considérant que la création du studio au 3^e étage amoindrit l'habitabilité et le confort de ce logement, que la réduction de sa superficie n'est pas acceptable ;

Considérant que l'immeuble présente déjà une densité importante et maximale en situation légale et des logements peu qualitatifs, qu'un projet de transformation de l'immeuble doit s'accompagner d'une réduction de cette densité et / ou d'une amélioration sensible de l'habitabilité des logements afin de tendre au respect du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à la création de logements de plusieurs chambres ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ne respectent pas les caractéristiques d'origine du permis d'urbanisme de construction de l'immeuble - PU-1911, pour les doubles cadres des impostes des fenêtres, pour les impostes des 2 portes d'entrée des commerces et pour la division tripartite des châssis des travées principales latérales de gauche (pour le n°87) et de droite (pour le n°83) des logements aux étages ;

Considérant néanmoins que le dessin de la situation projetée de la présente demande de permis présente des doubles cadres dans les parties fixes de chaque menuiserie ;

Considérant que la suppression de la division tripartite des travées principales dénaturent l'expression de cette façade, qu'il y a lieu de revenir à cette division tripartite ;

Considérant que la lucarne existante au 4^e étage (combles) du n°83 présente une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil mitoyen du voisin le plus haut (n°81), que cette lucarne génère en outre des vues directes sur le fond voisin (située au droit du mitoyen) ;



Considérant que la fermeture d'une partie de la cour sous l'espace WC de l'étage supérieur ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la mezzanine du dernier niveau ne se prête pas à l'aménagement de pièce de vie ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le caractère non habitable de la pièce ou de supprimer cette dernière ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et ses évacuations pour le studio du 3^e étage, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de communiquer au service d'urbanisme les coordonnées de l'architecte en charge du suivi de chantier ;

Considérant en conclusion que le projet présente une densité d'aménagement beaucoup trop importante, que le changement de destination du commerce du rez-de-chaussée et les aménagements sous toiture devraient permettre une amélioration des logements préexistants ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les différentes entités ont été vendus à des propriétaires différents, qu'il est donc difficile de réaliser, en l'état, certaines combinaisons (entre autres, duplex rez/1^{er}) ;

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

- Ne pas créer de logement indépendant au rez-de-chaussée et le cas échéant, prévoir une autre destination compatible avec la configuration des lieux (vitrine, plain-pied de la voirie, ...) ;
- Ne pas augmenter le nombre de logements dans l'immeuble ;
- Conserver un vitrage transparent pour les vitrines du rez-de-chaussée ;
- Supprimer la lucarne arrière du 4^e étage ;
- Maintenir le caractère non habitable de la mezzanine du duplex au 4^e étage ou supprimer cette dernière ;
- Maintenir le sous-sol en locaux accessoires aux logements en y prévoyant notamment un local vélos-poussettes de plus grande taille et une cave privative de bonne dimension par logement ;
- Analyser la possibilité d'améliorer les logements existants ;
- Prévoir des châssis tripartites pour les travées principales des étages en façade avant
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-210** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel voor het tuin niveau en de begane grond
Avenue du Parc 27

Demandeur / Aanvrager : AXC PROPERTIES - S.R.L. (Letier)
N° dossier : PU2021-210 / 13/AFD/1793008

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, 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



Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art.15 (généralités)
Art. 16 (porte)
Art. 19 (fenêtres et portes-fenêtres)

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

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée et plus précisément :

- Construire une annexe au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie de porte au rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte de garage en façade avant ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 ;

Considérant que la construction d'une annexe en partie arrière de l'immeuble au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ajoute un volume aux espaces existants, que de ce fait les espaces de séjour sont en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la surface éclairante pour ces espaces habitables est insuffisante (éclairage très peu qualitatif des pièces centrales, salle à manger éclairée principalement en second jour, ...) ;

Considérant effectivement qu'il s'agit de la construction d'une quatrième pièce en enfilade ;

Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine n°29, plus de 3m en profondeur (3,82m) et également en hauteur, que ce nouveau volume présente un gabarit important au regard de la propriété voisine (n°29) l'enclavant ainsi et engendrant un assombrissement évident au niveau du rez-de-chaussée de cette dernière ;

Considérant que l'ajout de ce volume n'améliore pas la qualité spatiale du logement concerné, que l'avis ne se fait pas sur base du fait accompli, que le volume doit être supprimé et qu'un nouvel agencement spatial de l'unité peut être entrepris en vue d'obtenir une qualité spatiale tout aussi équivalente ;

Considérant que le logement s'étend sur deux niveaux, que les espaces au niveau du rez-de-jardin sont déconnectés des espaces habitables principaux du logement au rez-de-chaussée en ce que la circulation se fait par l'extérieur en passant par l'escalier dans le jardin, que par conséquent ces espaces ne peuvent être qu'accessoires au logement et ne peuvent abriter que des fonctions secondaires au logement telles que du rangement, un atelier ou du bureau (<75m²) ;



Considérant que pour que l'ensemble des deux niveaux puissent être considérés comme du logement, il convient de revoir la connexion et de prévoir un escalier interne ;

Considérant que le changement de la porte de garage par une porte en bois de ton brun appauvrit l'expression de la façade (porte fortement simplifiée, suppression des panneaux moulurés, des vitrages et des grilles), que son modèle déroge à l'article 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » car elle ne respecte pas les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'au vu des photos fournies, les menuiseries en façade avant pour le rez-de-chaussée (porte et fenêtre) ne sont pas en bois (PVC) et appauvrissent cette façade, que par conséquent elles sont également en dérogation à l'article 15, 16 et 19 du même règlement et que, de ce fait, elles ne s'intègrent pas au caractère classique de la bâtisse ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-151** : modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume et aménager une terrasse pour le café en intérieur d'îlot / het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café

Chaussée d'Alseberg 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Muammer TUYZUZ

N° dossier : PU2021-151 / 13/AFD/1787145

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: typisch woongebieden

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

BBP: /.

Gemeentelijk bouwreglement

GemSV: het goed bevindt zich in de perimenter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk"

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:

Art.4 (diepte van de bouwwerken)

Art.6 (dak)

Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk":

Art. 12 (Materialen voor de belangrijkste bekleding en behandeling van de gevels)



Art. 15 (Algemeenheden)
 Art. 16 (Deuren)
 Art. 20 (Vitrines)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden, 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 ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

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

Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw: handel op het gelijkvloers, woning op de verdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café betreft;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 22/11/2021 tot 06/12/2021, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 30/11/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het wijzigen van het gebruik van de handel tot café verenigbaar is met de eisen van het gebied en de buurt, dat het gebouw aan de rand van een handelskern ligt en veel van dergelijke bedrijven in dit gebied op de begane grond gevestigd zijn;

Overwegende dat aan de achterzijde een bijbouw is gebouwd om sanitaire van het café te voorzien, dat dit volume in afwijking is met artikels 4 en 6 van de titel I van de GSV (diepte en het dak);

Overwegende dat de constructie echter relatief oud is (verschijnt op luchtfoto's van Bruciel in 1996) en weinig invloed heeft op naburige eigendommen, en dat zij de functionaliteit van het goed verbetert;

Overwegende dat het geplande terras waarschijnlijk geluidsoverlast zal veroorzaken in het binnen gebied van het perceel, dat het gebied voor koeren en tuinen niet voor commerciële doeleinden mag worden gebruikt en niet toegankelijk voor het publiek mag zijn;

Overwegende dat de wijzigingen van de deuren en ramen door wit PVC op het gelijkvloers het architecturaal aspect van de gevel verarmen, dat de gele verf onevenredig contrasteert met de kleuren van de andere gevels van de straat;

Overwegende dat de nis van de voordeur van de woningen ten opzichte van de voorgevel een restruimte dreigt te worden bevorderlijk voor onbeschaafdheden en dat een glazen deur in strijd is met de typologie van het gebouw en de woonfunctie;

Gezien de ligging van het pand in de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk", dat een harmonieuze compositie van het schrijnwerk moet worden voorgesteld (houten ramen met impostregel, toegangsdeuren van woningen en café met een volle borstwering in de vorm van houten voorgevormde panelen);

Gezien het gebrek aan informatie over de projectie van de zonnentent, dat ook afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de voorgevel;

Gezien ook het ontbreken van een visueel voorstel van het geplande uithangbord, dat meer details (fotomontage en grafische voorstelling) moeten worden verstrekt om de integratie ervan te visualiseren;

Gezien de inconsistenties tussen de verstrekte foto's en de tekening van de vitrine (hoekkozijn niet afgebeeld), dat een nauwkeurige tekening moet worden verstrekt;

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



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-220** : modifier la destination du bâtiment arrière, le nombre de logements, les volumes des bâtiments avant et arrière et la façade du bâtiment avant, effectuer des travaux structurels et aménager une cour perméable entre les deux bâtiments / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw, het aantal woningen, de volumes van de voor- en achtergebouwen en de voorgevel van het voorgebouw, de uitvoering van structurele werkzaamheden en de ontwikkeling van een doorlaatbare binnenplaats tussen de twee gebouwen
Rue Vanderschrick 103

Demander / Aanvrager : Monsieur Jérémy Vanneste
 N° dossier : PU2021-220 / 13/AFD/1793852

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'article 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 – profondeur de la construction

Article 6 – toiture – hauteur

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

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 : une maison unifamiliale (du 1^{er} au 3^e étage) et rez-de-chaussée commercial à l'avant et un atelier et stockage à l'arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1909) portant sur la construction d'une galerie de communication entre les deux rez-de-chaussée des deux bâtiments avant et arrière, que ce permis a été notifié en date du 09/02/1909 ;

Considérant que le bien a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1914) portant sur l'installation de WC aux étages, sur les paliers de la cage d'escalier principale, que ce permis a été notifié en date du 02/07/1914 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière, le nombre de logements, les volumes des bâtiments avant et arrière et la façade du bâtiment avant, effectuer des travaux structurels et aménager une cour perméable entre les deux bâtiments et plus précisément :

- transformer le bâtiment arrière, atelier et stockage, en maison unifamiliale ;
- démolir partiellement une travée avant et une partie du volume arrière du bâtiment arrière afin de créer cours et zones perméables et reconstruire de nouvelles façades derrière les maçonneries des façades d'origine conservés ;



- transformer le bâtiment avant, maison unifamiliale et commerce au rez-de-chaussée, en 3 logements et commerce ;
- construire une rehausse de 1 étage avec terrasse à l'arrière pour aménager un duplex 3 chambres dans le bâtiment avant ;
- démolir l'escalier intérieur du bâtiment arrière et en reconstruire un autre pour distribuer les étages ;
- mettre en place un système structural de poutres pour maintenir les façades d'origine du bâtiment arrière ;
- percer des baies dans les murs porteurs intérieurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/12/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 1909 ne semble pas avoir été mis en œuvre mais que la cour intérieure semble au contraire avoir été complètement couverte sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé ;

Considérant néanmoins que ladite couverture date d'au moins 1996 (voir Bruciel) et que le projet consiste en sa démolition ;

Considérant que cette démolition, ainsi que celle d'une partie du volume bâti arrière (patio), s'accompagnent de la création d'une zone de cours et jardin perméable en pleine terre, de toitures végétales dont l'épaisseur est bénéfique pour la gestion des eaux pluviales également, de l'installation d'une nouvelle citerne d'eaux de pluie enterrée et d'un désenclavement substantiel de l'intérieur d'îlot, ce qui est le bienvenu ;

Considérant dès lors que ces travaux sont envisageables sur le principe ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est fortement bâti et dense et que les adaptations volumétriques de la bâtisse arrière (conservation de l'ancienne façade, mise en retrait des étages supérieurs, création d'un patio arrière, ...) permettent d'en diminuer l'impact sur les voisins ;

Considérant que les reculs envisagés ainsi que la nature de l'îlot permettent dès lors d'avoir de l'intimité, que les nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage et les dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont minimales et que l'aménagement d'un logement unifamilial globalement conforme au Titre II du Règlement régional d'urbanisme dans le bâtiment en fond de parcelle est donc envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que ce vis-à-vis est fortement présent au RDC (distance et jardin), que le commerce au RDC doit être lié au bâtiment arrière ;

Considérant que la transformation du bâtiment avant en immeuble de rapport avec commerce au rez-de-chaussée est envisageable sur le principe ;

Considérant que les sous-sol présentent des caves et des locaux de rangement en suffisance pour l'entièreté des logements et le commerce ainsi qu'un accès aisé aux locaux techniques ;

Considérant que la rehausse, permettant l'aménagement d'un duplex trois chambres, est envisageable sur le principe en ce qu'elle rencontre les volontés communales et régionales d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et qu'elle présente une intégration satisfaisante (rehausse sous forme de brisis, alignement des baies, maintien de la façade existante, ...) ;

Considérant par contre que la façade à rue a été dérochée (suppression de l'enduit), que cette modification est fortement dommageable à l'expression néoclassique de cette façade et à la pérennité de son parement (briques prévues pour être enduites), qu'il y a donc lieu de prévoir un enduit de ton clair en façade à rue conformément à l'origine ;

Considérant que les trois séjours – cuisines – salle à manger de chaque appartement des 1^{er}, 2^e et 3^e étages, présentent une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun ne présente une superficie de 28 m² ;

Considérant que le demandeur dans sa note explicative, exprime son intention de ne pas solliciter ladite dérogation justifiant le respect des superficies par la prise en compte des « chicanes » présentes dans les plans ;

Considérant néanmoins que ces espaces s'apparentent à des halls de nuit et vestibules et qu'ils ne font donc pas partie des espaces de séjour ;

Considérant dès lors qu'il y a bien dérogation ;



Considérant qu'en conséquence, l'architecte confirme en commission de concertation de sa volonté de solliciter ladite dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est minime et que les espaces présentent un aménagement et une hauteur sous plafonds satisfaisants ainsi qu'un éclairage naturel conforme à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les décors (moultures) intérieurs présents dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée et au 1^o étage présentent un fort intérêt patrimonial et esthétique qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 1914 consistant en l'installation des WC aux étages sur les paliers de la cage d'escalier principale prévoyait les gaines techniques idoines à l'évacuation des eaux usées et fécales ;

Considérant que la situation projetée met en évidence la présence de nouveaux tuyaux d'évacuation des eaux fécales potentiellement dommageables et a priori pas nécessaires vu la configuration d'origine déjà adaptée à la mise en place de pièce d'eau aux étages ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de s'assurer du maintien desdits décors intérieurs ;

Considérant que le système de stationnement des vélos prévu est un système de « pince-roues » mural ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un système permettant l'attache du cadre du vélo, plus adapté (cf. le vade-mecum vélos de la région) ;

Considérant au vu de tout ce qui précède que le projet rencontre les volontés communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ainsi que le principe de bon aménagement des lieux et est globalement de qualité ;

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

- **lier le rez-de-chaussée avant au bâtiment arrière ;**
- **prévoir un matériau non réfléchissant mais avec un albédo élevé pour la toiture du bâtiment arrière ;**
- **maintenir les décors intérieurs ;**
- **prévoir un enduit de ton clair en façade à rue;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-231** : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts, garages et atelier avec travaux structurels / het gedeeltelijk wijzigen van het achtergebouw van garages (parking) naar opslagruimte, garages en atelier met structurele werkzaamheden
chaussée de Forest 102

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie Dumont
N° dossier : PU2021-231 / 13/AFD/1795281

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 3 logements et bâtiment arrière avec parking de 62 places ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-17/18 dressé le 15/03/2018 pour la suppression d'emplacements de parking pour aménager un logement, des dépôts et le percement d'une dalle pour la construction d'un escalier sur les deux niveaux du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts, garages et atelier avec travaux structurels et plus précisément :

- Supprimer 12 emplacements ;
- Ouvrir trois baies en façade du bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances causées par le vis-à-vis entre les deux immeubles dans la parcelle ;
- La végétalisation de la toiture plate du parking en bâtiment arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/11/2021 défavorable au vu des problèmes liés à l'absence de chemin d'évacuation compartimenté ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'espace infractionnel, dont il est fait constat dans le PV 13-17/18 dressé en date du 15/03/2018, aménagé en logement au premier étage du parking et à changer sa destination en atelier ;

Considérant que la création d'un atelier avec un espace de rangement au sein du parking prévoit l'ouverture de trois baies dans la façade avant du bâtiment arrière, qu'au vu de la courte distance entre les deux bâtiments de la parcelle (3,4m) les vis-à-vis sont importants et que des potentielles nuisances sonores et visuelles peuvent avoir lieu nuisant aux logements situés dans le bâtiment avant ;

Considérant que deux des réactions introduites lors de l'enquête publique soulignent que ces nuisances sonores, visuelles ont bien lieu, que d'éventuelles nuisances olfactives sont à craindre dans le cas de l'aménagement d'un atelier et que cette situation n'est pas acceptable pour les logements situés dans le bâtiment avant, ayant leurs chambres à coucher en lien direct avec le bâtiment arrière ;

Considérant, par ailleurs, que les réactions soulignent l'importante imperméabilisation de la parcelle et suggèrent l'aménagement d'une toiture verte pour l'ensemble du bâtiment arrière afin d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot densément bâti mais que ces remarques ne peuvent être considérées au vu de l'objet de la demande et que celui-ci ne vise pas de travaux en toiture ;

Considérant que l'aménagement de différents espaces de dépôt et un local vélos est acceptable étant donné la grande superficie disponible dans l'ensemble du parking et que ces deux fonctions sont relativement compatibles ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-156** : modifier les façades au rez-de-chaussée, créer un nouvel accès vers le sous-sol et supprimer un mur porteur et régulariser 2 enseignes avec l'ajout d'un listel lumineux / de gevels op de benedenverdieping wijzigen, een nieuwe toegang tot de kelder scheppen en een dragende muur verwijderen en 2 uithangborden regulariseren met de toevoeging van een lichtgevende listel

Rue de Bosnie 104



Demandeur / Aanvrager : IGS PHARMA

N° dossier : PU2021-156 / 13/AFD/1787408

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, 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

Le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" AG 04/07/1996

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)

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre VI :

art.37§2 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

art.36 §2(enseignes à caractère décoratif tels que peintures murales et listels lumineux recouvrant ou entourant la totalité du pignon ou de la façade)

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

art. 9 (Rythme des façades)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 20 (Vitrines)

art. 42(Enseignes et dispositifs publicitaires)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et 9 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-329) portant sur la transformation de l'immeuble avec une modification de volume (rehausse), que ce permis a été notifié en date du 02/09/2008 ;

Considérant que lors des visites de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis, à régulariser en lien avec la présente demande :

- Rétablissement de l'affectation commerciale (espace de stockage) pour les locaux situés à l'arrière du commerce au rez-de-chaussée ;
- Réalisation d'une nouvelle trémie d'escalier pour un accès au sous-sol depuis les locaux arrière (espace de stockage) ;
- Suppression d'un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Remplacement des châssis de fenêtres des façades avant, sans respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (impositions du Règlement communal d'urbanisme zoné) ;



Considérant que la présente demande vise à modifier les façades au rez-de-chaussée, créer un nouvel accès vers le sous-sol et supprimer un mur porteur et régulariser 2 enseignes avec l'ajout d'un listel lumineux et plus précisément :

- Démolir un mur porteur situé dans la partie privative du commerce du rez-de-chaussée ;
- Démolir une cheminée pour placer un escalier mettant la partie privative du commerce directement en liaison avec l'espace de stockage situé au sous-sol ;
- Modifier les châssis au rez-de-chaussée, rue de Bosnie et rue Gisbert Combaz, et déplacer la porte d'entrée ;
- Placer un listel lumineux le long de la totalité des façades ;
- Poser 2 enseignes perpendiculaires, l'une rue de Bosnie, et l'autre rue Gisbert Combaz ;

Considérant qu'une autre demande (PU2021-153) a été introduite en date du 27/05/2021 par un autre demandeur pour la modification de la porte d'entrée des logements en y intégrant 10 boîtes aux lettres, que cette demande est en cours d'instruction actuellement (commission de concertation prévue le 25/01/2022) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/11/2011 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'affectation commerciale (« commerce privé » sur les plans) au niveau des pièces situées à l'arrière du commerce du rez-de-chaussée et donnant sur la rue Gisbert Combaz, inclut les locaux de repos pour les gardes ;

Considérant que la suppression d'une partie du mur porteur au niveau de cet espace « commerce privé » ne soulève pas d'objection, et a été suivi par un architecte (auteur des plans et chargé du contrôle de l'exécution) ;

Considérant que la démolition de la cheminée dans cet espace commercial ne soulève également pas d'objection et a permis la création d'une trémie d'escaliers offrant un accès privatif, dissocié des parties communes des logements (baie obturée au niveau du sous-sol), vers l'espace de stockage du commerce ;

Considérant néanmoins qu'une porte d'accès au niveau de l'espace « commerce privé » du rez-de-chaussée permet toujours un accès 24h/24 aux compteurs communs situés dans les parties communes des logements au sous-sol ;

Considérant qu'un permis a été autorisé en date du 22/09/1970 pour la transformation de la façade au rez-de-chaussée et pour la réalisation de travaux intérieurs ;

Considérant que la situation projetée pour les châssis du rez-de-chaussée de la façade rue de Bosnie tendent à se rapprocher de la situation d'origine (châssis en bois de teinte blanche avec division tripartite), et permettent de supprimer les châssis existants, vétustes, en aluminium champagne octroyés en 1970 ;

Considérant néanmoins que la largeur excessive des profils s'éloigne des profils traditionnels et engendre des rapports de proportion inadéquats, et proche des châssis en PVC des étages (non conformes au Règlement communal d'urbanisme zoné) ;

Considérant de plus que la légende des plans précise qu'il s'agit de châssis fixes, qui peuvent dès lors être largement diminués, en respectant toutefois le relief des profils d'origine ;

Considérant que les deux baies situées de part et d'autre de la porte d'accès aux logements rue Gisbert Combaz présentent les mêmes caractéristiques au niveau des châssis, et présentent des incohérences ;

Considérant que le châssis de la fenêtre de cave, de même que la grille d'origine, situés rue Gisbert Combaz semblent ne pas être modifiés mais ne sont pas représentatifs de la situation d'origine ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée vers la baie voisine de droite est justifié pour donner un accès plus confortable aux personnes à mobilité réduite (la pente étant moins importante) ;

Considérant néanmoins que cela engendre la suppression de l'allège voisine et la perte de l'entrée axiale au niveau de l'entrée circulaire et de la rotonde extérieure ;



Considérant en outre que les photos fournies en séance par la demanderesse, montrent des impostes réduites dénaturant les proportions des châssis ;

Considérant que les aménagements prévus engendrent également des dérogations aux articles 9 (rythme des façades), article 16 (alternance entre parties pleines et vitrées, la porte en métal doit comporter un panneau bas et une partie ajourée en métal et verre dans le haut) et article 20 (intégration aux caractéristiques générales de la façade et assurer une continuité avec l'ensemble) du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant néanmoins qu'un coffre de nuit/ garde doit pouvoir être accessible 24h/24 depuis l'espace public, mais qu'il y a lieu de l'intégrer de manière plus harmonieuse, et le moins visible possible ;

Considérant que le volet prévu déroge aussi à l'article 43 du Règlement communal d'urbanisme zoné (ils devront être intérieurs ou intégrés harmonieusement dans le plan de la façade) ;

Considérant que la nouvelle enseigne parallèle « PHARMACIE », remplaçant celle existante apposée sur des boîtes en plastique, est la bienvenue car conforme aux différentes réglementations et plus harmonieuse (voir photo-rendu situation projetée n°01) ;

Considérant que le listel lumineux vert (faisant partie de l'enseigne) entourant toute la façade est en dérogation à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme (développement sur plus des 2/3 de la façade) ;

Considérant que les 2 enseignes perpendiculaires dérogent à l'article 37 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme (saillie de 1m25 en façades et 1m40 en plans au lieu de 1m maximum), et à l'article 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné (elles dépassent le niveau du seuil des fenêtres du 1^{er} étage) ;

Considérant que celles-ci peuvent être gênante la nuit lorsqu'elles sont allumées pour les habitants du 1^{er} étage, et considérant qu'une position dans le même alignement mais sous le niveau des seuils des fenêtres du 1^{er} étage (au niveau du bandeau) et avec une saillie maximale de 1m est tout à fait possible ;

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

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-258** : modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de bar/café à restaurant, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het gebruik van een commerciële begane grond van bar/café tot restaurant, van de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Rue de la Victoire 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur César Hoed

N° dossier : PU2021-258 / 13/AFD/1799710

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

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



DEROGATIONS : /

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de bar/café à restaurant, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Remplacer et modifier la division des châssis du rez-de-chaussée commercial
- Agrandir une baie entre la cuisine et le comptoir au rez-de-chaussée

Considérant que le changement d'utilisation de bar/café à restaurant en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) ;

Considérant que ces nuisances potentielles ne diffèrent pas fondamentalement de celles générées par un bar/café, déjà été acceptée lors d'un permis précédent ;

Considérant que les modifications intérieures sont minimales et contribuent à l'amélioration de la fonctionnalité ;

Considérant que les nouveaux châssis présentent une division horizontale qui se justifie pour l'utilisation d'un restaurant, que les matériaux prévus pour ces nouveaux châssis (bois teinte naturelle et vitrage clair) respectent les caractéristiques d'origine ;

Considérant que ce remplacement de châssis proposé au rez-de-chaussée présente une intégration satisfaisante et ne porte pas atteinte au caractère de la façade et à son harmonie au sein de la rue ;

Considérant que, au vu des plans, l'évacuation de la hotte déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, en ce sens que la souche de cheminée ne dépasse pas de 2,20m la naissance du versant de la toiture, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il convient d'y remédier ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la hotte en toiture**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...).**

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-290** : modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen

Avenue de la Porte de Hal 1A

Demandeur / Aanvrager : Madame Raffaella Papes

N° dossier : PU2021-290 / 13/AFD/1811640

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II

art. 10 (éclairage naturel)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Créer une nouvelle chambre dans l'ancienne cuisine ;
- Créer une nouvelle salle de bain pour la chambre 2 ;
- Créer un bloc sanitaire dans le hall d'entrée ;

Considérant que la demande concerne la modification des aménagements intérieurs du logement situé au 1^{er} étage, qu'elle vise particulièrement à l'ajout d'une deuxième chambre en lieu et place de la cuisine, que la superficie globale est suffisante pour une telle configuration et est par conséquent acceptable ;

Considérant que le séjour et la petite chambre dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car l'éclairage naturel y est insuffisant mais reste cependant acceptable au vu du reportage photographique fourni attestant de la qualité des espaces, des dimensions généreuses et adéquates aux aménagements et que cette situation découle de la configuration d'origine des baies existantes ;

Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs améliorent en général la fonctionnalité du logement ;

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 :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-286** : réaliser des travaux structurels et placer des tentes solaires / het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het plaatsen van zonnetenten
Rue Berckmans 2

Demandeur / Aanvrager : Stephy - S.R.L.
 N° dossier : PU2021-286 / 13/AFD/1811376

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 de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

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

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels et placer des tentes solaires et plus précisément :

- Renforcer le mur porteur central au niveau du sous-sol
- Réparer des têtes de murs fissurées de part et d'autre de la baie au niveau du rez-de-chaussée
- Remplacer le linteau métallique et ses appuis au niveau du rez-de-chaussée
- Renforcer la poutraison métallique du couvrant au niveau du sous-sol
- Agrandir la baie du rez-de-chaussée
- Placer deux tentes solaires de couleur rouge bordeaux sur lesquelles figurera le nom du bar au centre des franges

Considérant que les travaux de renforcement du mur porteur central du sous-sol, de réparation des têtes de murs fissurées, du remplacement du linteau métallique et de ses appuis, du renforcement de la poutraison métallique du couvrant du sous-sol et de l'agrandissement de la baie ont déjà été effectués ;

Considérant que la poutraison métallique du couvrant au sous-sol est nécessaire afin de garantir un usage correct du plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'agrandissement de la baie intérieure du rez-de-chaussée découle de ces travaux et que cela est bienvenu dans l'aménagement spatial intérieur ;

Considérant que ces travaux structurels sont inévitables (mesures conservatoires) au vu des problèmes de stabilité décrits dans le rapport de l'expert, fait en date du 15/09/2019, qui préconise une intervention urgente pour garantir la stabilité de l'immeuble ;

Considérant que la couleur prévue pour les tentes solaires n'est pas claire, par l'incohérence des documents fournis, que le ton annoncé dans la note explicative est rouge bordeaux et qu'il diffère du ton noir représenté dans les montages fournis et qu'il convient donc de clarifier la couleur souhaitée ;

Considérant que l'inscription du nom sur le bandeau est discrète et sobre, et ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les tentes solaires sont placées 30 cm au-dessus des boiseries de la vitrine afin de ne pas les dissimuler lorsqu'elles sont ouvertes ;

Considérant que les tentes solaires respectent la réglementation en vigueur, que leur aspect est sobre, que leur emprise est limitée aux vitrines du commerce et qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante à l'immeuble ;

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:

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Préciser la couleur des tentes solaires dans les plans**

