



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 février 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 februari 2022

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 : 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 PU2019-166 : modifier la destination de surfaces de logement en commerce, le volume, la répartition des logements, les façades et procéder à des travaux structurels / wijziging van de bestemming woningsoppervlaktes tot handel, van het volume, van de indeling van de woningen, van de gevels en uitvoering van structurele werken : Avenue Louise 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Cetex Sud SA</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-277 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume : Rue Garibaldi 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Dimitrios - Lara Banas - Wolters</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-233 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Arthur Diderich 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Julia Troxquet</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-126 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, réaliser des travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van structurele werken : Chaussée de Charleroi 225</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IBAN GROUP</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-245 : prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol avec travaux structurels, modifier la façade et construire des annexes / de uitbreiding van het woning van de begane grond over een deel van de kelderverdieping met structurele werken, het wijzigen van de voorgevel en de constructie van bijgebouwen : Rue du Croissant 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rither Bernardita Vera Cedeno</p>
Point 7. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-265 : modifier le PU2020-172 pour la façade avant / het wijzigen van de PU2020-172 voor de voorgevel : Rue de la Victoire 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Wim Palmers</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Régularisation des parkings couverts et ouvert des bureaux de la SNCB / Uitbating van een openbare administratie Uitbating van een parking : Rue de l'Instruction 157</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-236 : construire une lucarne et placer deux fenêtres de toiture (permis modificatif du PU 2021-79) / het bouwen van een dakkapel en het plaatsen van twee dakramen (Wijziging vergunning SV 2021-79) : Rue de Loncin 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sofia Betz</p>
Point 10. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-283 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het wijzigen van het volume : Avenue du Parc 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Thomas - Aude Henry - Bernaerts</p>



<p>Point 11. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-200 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van e bestemming van de commerciële begane grond tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Veydt 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Jacquemain - S.A.</p>
<p>Point 12. 15:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-65 : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage, aménager une terrasse et placer des fenêtres de toiture / het wijziging van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de derde en vierde verdiepingen, het inrichting van een terras en het plaatsen van dakramen : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 53</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Bernard André</p>
<p>Point 13. 16:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-259 : modifier la répartition et le nombre de logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Parme 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Joaquin Ferreira Paradela</p>
<p>Point 14. 16:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-247 : Modifier les façades au rez-de-chaussée (permis modificatif du PU2016-202) / De gevels op de gelijkvloerse verdieping wijzigen (wijzigingsvergunning PU2016-202) : Rue de Mérode 256</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmed Boulkadid</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.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-166** : modifier la destination de surfaces de logement en commerce, le volume, la répartition des logements, les façades et procéder à des travaux structurels / wijziging van de bestemming woningsoppervlaktes tot handel, van het volume, van de indeling van de woningen, van de gevels en uitvoering van structurele werken

Louizalaan 21

Demander / Aanvrager : Cetex Sud SA

N° dossier : PU2019-166 / 13/AFD/1715328

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, 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 structurende ruimte

BBP : /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° 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)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
 toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJINGEN:

Gewestelijk stedenbouwverordening, titel II :

art.3 (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)

art.10 (Natuurlijke verlichting)

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 structurende 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 en langs een gewestelijke weg (Louizalaan);

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende de wettelijke situatie van de 2 panden: handel, opslag en huisvesting ;

Overwegende dat het aanvankelijk ingediende aanvraag specifiek gericht was op:

Louizalaan n°21 – vóórgebouw:

- de bestemmingswijziging van woning tot handel (bureel, vergaderzaal en cafetaria) op de 1° verdieping
- het inrichten van een conciërgewoning van 1 kamer op de 2° verdieping

Louizalaan n°21 – centraal L achtergebouw:

- het plaatsen van technische installaties op het platte dak (4 airconditioning toestellen)
- de burelen van de handel verwerken tot opslagruimte op de 1° verdieping
- het wijzigen van de trap op 3 niveaus



Jean Stasstraat n°7 – vóórgebouw:

- het verdelen van de ééngezinswoning voor het inrichten van 2 appartementen van 1 kamer op de 1° en 2° verdiepingen (regularisatie)
- de gevel wijzigen (ingangsdeur, kleur van de gevel, het winkelraam verlagen, het plaatsen van een natuursteen grondmuur (regularisatie)

Jean Stasstraat n°7 – atelier achtergebouw:

- het verhogen van het plat dak (45cm regularisatie) tussen vóór- en achtergebouw
- de verandering van het niveau van de vloerplaat (gedeeltelijke verlaging van 72cm)
- de gebruikswijziging van handel naar opslagruimte;

Overwegende dat over deze eerste versie een voorwaardelijk gunstig advies werd uitgebracht door het Overlegcommissie tijdens de vergadering van 01/07/2020, luidende als volgt:

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 02/06/2020 tot 16/06/2020, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 25/06/2019 (geen grote opmerkingen behalve de punt 3 dat gaat over het appartement aan de Louizalaan: alleen ter beschikking van de uitbater van de winkel, verhuren aan derden is niet toegelaten) ;

Gezien het advies van Brussel Mobiliteit van 12/03/2020 (geen opmerkingen) ;

Overwegende dat beide panden beschikken over een vitrine, de toegang tot de winkel is gelegen aan de Louizalaan en een aparte toegang naar de verdiepingen voor de huisvesting is gelegen aan de Jean Stasstraat;

Overwegende dat de aanvraag de reorganisatie van de bureauruimte, personeelsruimte en stock betreft, meer bepaald:

- *de stock uitbreiden op de 1° verdieping van het midden gebouw waar nu personeelsruimte en bureel gelegen zijn;*
- *de personeelsruimte en het bureel verhuizen naar de 1° verdieping van de Louizalaan door het verwijderen van de bestaande woningoppervlaktes op dit niveau (keuken, leef- en eetkamer in de wettelijke situatie);*

Overwegende dat de oorspronkelijke decors (lijsten, schouwen en deuren) zeer interessant zijn en bewaard moeten zijn;

Overwegende dat een appartement van 1 kamer ingericht is op de 2° verdieping van de Louizalaan, dat de woningoppervlaktes dus verminderd en beperkt zijn op dit niveau;

Overwegende dat de uitbreiding van de handel op de eerste verdieping en de verwijdering van de woning conform met de Gewestelijk bestemmingsplan (voorschrift 0.12);

Overwegende dat vanuit de winkel in de Louizalaan een trap toegang geeft aan de bovenliggende verdiepingen waar zich een conciërgewoning voorzien is op de 2° verdieping; dat deze dus niet over een onafhankelijke toegang tot de openbare weg beschikt (zie ook punt 3 van het advies van de brandweerdienst), dat het appartement alleen ter beschikking van de uitbater van de handel moet zijn;

Overwegende dat de voorzieningen van het appartement afwijken van artikels 3 (oppervlakte keuken) en 8 (sas wc ontbreekt) van Titel II van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de keuken functioneel is en dat de afwijking gecompenseerd is met de oppervlakte van de woonkamer;

Overwegende dat en sas voor de WC gemakkelijk kan inrichten zijn;

Overwegende dat geen informatie wordt gegeven wat betreft het gebruik van de kelders en dat geen gemeenschappelijke lokalen voorzien zijn voor het appartement (gebouw Louizalaan);

Overwegende dat technische installaties (4 airco toestellen) geplaatst zijn op het platte dak achter het hoofdgebouw van de Louizalaan, tegen de centraal L-gebouw, dat deze in afwijking zijn met het artikel 6 van Titel van Gewestelijke



Stedenbouwkundige Verordening (technische installaties niet geïntegreerd in het dak), dat deze de appartementen en de omgeving stoort;

Overwegende dat 2 appartementen van 1 kamer ingericht zijn op de 1° en 2° verdiepingen van de Jean Stasstraat, dat het appartement op de 2° verdieping afwijkt aan artikels 3 (oppervlakte keuken) en 10 (verlichting slaapkamer en woonkamer) van Titel II van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat deze afwijkingen onbelangrijk zijn en door de rationele inrichtingen gecompenseerd;

Overwegende dientengevolge dat het gebouw samengesteld zal zijn met appartementen van een kamer, dat het niet de gemeentelijke en gewestelijke wens tegemoetkomt door het behouden en het creëren van woningen voor gezinnen met kinderen;

Overwegende dat de zolder ongebruikt is terwijl deze de gelegenheid geeft om het appartement van de 2° verdieping uit te breiden;

Overwegende dat geen informatie wordt gegeven wat betreft het gebruik van de kelders en dat geen gemeenschappelijke lokalen voorzien zijn voor de 2 appartementen (gebouw Jean Stasstraat);

Overwegende dat de gevel gewijzigd is (ingangsdeur, kleur van de gevel, het winkelraam verlagen, het plaatsen van een natuursteen grondmuur), dat deze wijzigingen geen groot effect op de gevel veroorzaken;

Overwegende ook dat een loodrecht uitgangsbord verschijnt op de foto's maar niet op plan, dat de bijlage I (kader IV) geen uitgangsbord voorziet, dat ze niet conform is met de regelgeving (afwijking aan artikel 46a van Gemeentelijke Bouw Reglement – geplaatst op minder dan 3m van de grond) en moet verwijderd worden;

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

- de oorspronkelijke decors bewaren (lijsten, schouwen en deuren voor de verdiepingen van de Louizalaan), fotoverslag met de bewaarde elementen te bezorgen ;
- het appartement aan de Louizalaan alleen ter beschikking van de uitbater van de handel te voorzien;
- gemeenschappelijke lokalen voorzien in de kelder van het gebouw Louizalaan en Jean Stasstraat ;
- Art. 8 van de titel II van de GSV respecteren;
- De technische installatie op het dak verwijderen;
- Een appartement met meerdere kamer op de verdiepingen van de Jean Stasstraat te voorzien;

De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – Bijlage I, statistiek en EPB voorstel – advies van de brandweerdienst + afgestempelde plannen).

De afwijking aan art. 3 en 10 van de titel II van de GSV worden **toegestaan voor de bovenvermelde motieven.**

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van dit advies een gewijzigd project heeft ingediend in toepassing van artikel 191 van het Cobat op 28. 09. 2021, dat opnieuw ter beoordeling is voorgelegd;

Overwegende dat het goed (Louizalaan) het voorwerp heeft gemaakt van 2 stedenbouwkundige aanvragen :

- PU1997-052 voor het inrichten van een commerciële ruimte met totale perceeldekking, het wijzigen van de gevels en binnen verbouwingen, afgegeven op 13/08/1997
- PU2006-106 voor het wijzigen van het winkelraam, afgegeven op 24/01/2007;

Overwegende dat de huidige aanvraag wijziging van de bestemming van woningsoppervlaktes tot handel, van het volume, van de indeling van de woningen, van de gevels en uitvoering van structurele werken betreft, en specifiek betreft:

Louizalaan n°21 – vóórgebouw :

- de bestemmingswijziging van woning tot handel (bureel, vergaderzaal en cafetaria) op het 1° verdieping
- het inrichten van een conciërgewoning van 1 kamer op de 2° verdieping
- de regularisatie van de dakuitbouw op het bijgebouw (kant Louizalaan 19)

Louizalaan n°21 – centraal L achtergebouw :

- het plaatsen van technische installaties in het zolder (4 airconditioning toestellen)



- de burelen van de handel verwerken in opslagruimte op de 1° verdieping
- het wijzigen van de trap op 3 niveaus

Jean Stasstraat n°7 – vóórgebouw:

- structurele werkzaamheden (opening van binnenruimten en nieuwe trap) en nieuwe berging voor de bovenste duplexwoning, op de benedenverdieping
- wijziging van het gebruik van een deel van de woning op de eerste verdieping in een uitbreiding van de winkel van de gelijkvloers
- de wijziging van de indeling van de woning (1^{ste}/2^{de}/zolder) in een duplex met 2 slaapkamers op de 2^{de} verdieping en de zolder
- de gevel wijzigen (ingangsdeur, kleur van de gevel, het winkelraam verlagen, het plaatsen van een natuursteen grondmuur (regularisatie))

-Jean Stasstraat n°7 – atelier achtergebouw:

- de verminderen van het plat dak (regularisatie) tussen vóór- en achtergebouw
- de verandering van het niveau van de vloerplaat (gedeeltelijke verlaging van 72cm)
- de gebruikswijziging van handel naar opslagruimte
- het plaatsen van technische installatie op het eerste verdieping (1 airconditioning toestellen)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/01/2022 tot 24/01/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het nieuwe advies van de brandweerdienst van 01/04/2021 (geen grote opmerkingen). Het rapport T.1997.0772/5/APB/ac van 25/06/2019 blijft van toepassing voor het gebouw Louizalaan 21 met aandacht voor opmerking 3;

Overwegende dat de wijzigingen hoofdzakelijk betrekking hebben op de gebouwen aan de Jean Stasstraat nr. 7, maar dat het gewijzigde project niettemin voorziet in de plaatsing van technische installaties (4 airconditioningeenheden) op de zolder (in plaats van buiten) aan de Louizalaan, en in de regularisatie van de uitbreiding van het bijgebouw (aan de Louizalaan nr. 19);

Overwegende inderdaad dat het dak van het bijgebouw op de eerste verdieping aan de rechterzijde (Louizalaan 19) op de plannen van 1997 (PU1997052) doorkruist is;

Overwegende dat deze dekking geen aanleiding geeft tot afwijkingen en dat de aangrenzende percelen volledig gedekt zijn;

Overwegende dat de wijzigingen aan de kant van de Jean Stasstraat voldoet aan de voorwaarden van de overlegcommissie van 01/07/2020 (naleving van art.8 van de titel II van de GSV en een appartement met meerdere kamer te voorzien);

Overwegende dat de nieuwe duplexwoning met 2 slaapkamers (2^{de} verdieping en zolder) nog steeds afwijkt van artikel 10 (natuurlijk licht) voor de woonkamer en de slaapkamer op de 2^{de} verdieping;

Overwegende dat deze afwijkingen minimale zijn en door de rationele inrichtingen van de woning werden gecompenseerd;

Overwegende dat de uitbreiding van een bestaande handelszaak in een lint voor handelskernen is overeenstemmend met het algemene voorschrift 0.12 van het GBP;

Overwegende dat op de gelijkvloerse verdieping van de Jean Stasstraat een berging voor het appartement op de bovenverdiepingen is gepland, maar dat er geen plan is ingediend betreffende de gemeenschappelijke lokalen die in de kelders van het gebouw Louizalaan en Jean Stasstraat moeten worden ondergebracht;

Overwegende dat de ruwbouwwerken op de benedenverdieping (opening van traveeën en nieuwe trap) een ruimere en directere toegang tot de winkel en een vlottere verbinding met de winkel aan de Louizalaan mogelijk maken;

Overwegende dat het platte dak tussen het voor- en achtergebouw aan de Jean Stasstraat met +/-50 cm is verminderd en geen opmerking veroorzaakt;

Overwegende dat het nieuwe project ook voorziet in de plaatsing van een technische installatie (airconditioning toestel) in het achtergebouw van de Jean Stasstraat;

Overwegende dat alle technische installaties geen geluidsoverlast in het binnenhuizenblok mogen veroorzaken;

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



- **De oorspronkelijke decors bewaren (lijsten, schouwen en deuren voor de verdiepingen van de Louizalaan)**
- **Het appartement aan de Louizalaan alleen ter beschikking van de uitbater van de handel te voorzien;**
- **Gemeenschappelijke lokalen (tellers) voorzien in de kelder van het gebouw Louizalaan en Jean Stasstraat**
- **Alle nodige maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat de technische installaties geen lawaai veroorzaken in het binnenhuizenblok.**

De afwijking aan art. 3 en 10 van de titel II van GSV worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-277** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume

Rue Garibaldi 17

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dimitrios Banas et Madame Lara Wolters

N° dossier : PU2021-277 / 13/AFD/1810243

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, 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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport pour le bâtiment avant et maison unifamiliale pour le bâtiment arrière ;

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

- Modifier le cloisonnement du logement (bloc sanitaire dans le hall, 2 chambres à l'étage, bureau, salle de bain dans la chambre du R-1, bloc sanitaire à l'étage dans la chambre 01) ;
- Agrandir la baie de la chambre du R-1 ;
- Agrandir la baie du salon ;
- Démolir un mur porteur intérieur au niveau du hall d'entrée ;



- Modifier l'escalier d'accès à la mezzanine de la chambre 01 ;
- Créer une lucarne en toiture du bâtiment principal tout le long de la façade jardin ;
- Isoler les toitures et remplacer les verrières en polycarbonate ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter une chambre au logement unifamilial du bâtiment arrière, que la typologie du logement proposé rencontre donc la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant la configuration particulièrement dense de cet intérieur d'îlot et que le projet prévoit la création d'une lucarne tout le long de la façade du bâtiment arrière sans rehausse du mitoyen ;

Considérant que la modification de volume porte sur la création d'une lucarne sur toute la longueur du bâtiment existant et équivaut à une rehausse complète de la toiture ;

Considérant que cette rehausse s'étend jusqu'au droit du mur mitoyen et équivaut de fait à une rehausse de ce dernier ;

Considérant que la configuration actuelle de l'habitation permettrait déjà la réorganisation intérieure et l'aménagement de la chambre supplémentaire, sans modification de volume ;

Considérant cette modification volumétrique engendre des dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) dans le sens où la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où le gabarit du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres le voisin mitoyen arrière ;

Considérant que cette augmentation de volume engendre une densification de l'intérieur d'îlot et est contraire à la politique régionale de dédensification des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la modification volumétrique de l'annexe en fond de parcelle (+22cm en toiture) induite par l'isolation de la toiture par l'extérieur n'entraîne pas la rehausse mitoyenne et que par conséquent l'impact de la volumétrie sur l'intérieur de l'îlot et les propriétés voisines est dès lors acceptable ;

Considérant que le bureau présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme d'éclairage naturel ($1,97m^2 < 2,75m^2$), que cependant la pièce bénéficie également d'un éclairage indirect venant de la pièce du séjour et que cela compense la dérogation (cf. reportage photographique) ;

Considérant que le séjour/salle à manger/cuisine présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la hauteur sous plafond de la cuisine est en deçà des 2,50 mètres imposés, que néanmoins cette dérogation est compensée par les qualités spatiales de la pièce qui bénéficie d'une surface généreuse, d'une hauteur sous plafond importante dans la double hauteur ainsi que d'un éclairage naturel largement suffisant grâce à l'agrandissement des baies du séjour ;

Considérant que la demande vise également à améliorer la performance énergétique du bâtiment et que cette amélioration est la bienvenue ;

Considérant la verrière existante en polycarbonate du côté du voisin situé au n°15, que cette dernière provoque des surchauffes estivales et des courants d'air froid en hiver, qu'il est prévu de la remplacer par une verrière en double vitrage transparent avec profils performants et volets extérieurs ;

Considérant que le projet prévoit également le remplacement des fenêtres de toit existantes et vétustes par des nouvelles fenêtres de toit performantes et que ces travaux sont les bienvenus ;

Considérant cependant que toutes ces modifications (volume et matériaux) induites par l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment restent accessoires à l'objet principal de la demande (création de la lucarne) ;

Considérant accessoirement qu'une erreur de dessin figure dans la Coupe A au niveau de la baie du R-1 à cheval entre le bureau et la pièce de séjour, que cette dernière n'est pas représentée dans son entièreté ;

Considérant également que le bâtiment avant ne fait pas partie de l'objet de la demande mais que cela n'est pas précisé dans les plans, qu'une terrasse pour le logement 2 (bâtiment avant) est représentée dans les coupes mais qu'elle ne fait pas l'objet d'un permis précédent,

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-233** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Arthur Diderich 63

Demandeur / Aanvrager : Madame Julia Troxquet
 N° dossier : PU2021-233 / 13/AFD/1795493

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant immeuble de logements et bâtiment arrière atelier et entrepôt ;

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

- Rassembler les 2^e, 3^e, et 4^e étages en un seul logement triplex de 3 chambres à coucher
- Ouvrir une baie entre le séjour et la cuisine
- Construire un escalier d'accès vers la mezzanine
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture
- Modifier les menuiseries en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

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

Considérant que l'aménagement d'un logement triplex de trois chambres aux 2^e, 3^e et 4^e étages rencontre la volonté communale en matière création de logements de diverses typologies et pouvant accueillir une famille avec enfants ;



Considérant que le séjour au 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante y est insuffisante;

Considérant que cette dérogation est aggravée par la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade (cloisonnement de la chambre arrière), qu'il convient de conserver ce caractère par le placement d'une double ou triple porte vitrée ;

Considérant que la chambre à coucher à l'avant au 3^e étage présente un aménagement qualitatif mais que ses fenêtres de toiture dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que l'une d'entre elles n'est pas axée sur les baies existantes des niveaux inférieurs ;

Considérant cependant que ces fenêtres de toits sont peu visibles depuis l'espace public et respectent la composition de la façade ;

Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière destinée à l'espace de la chambre à coucher est acceptable car elle présente des dimensions réduites n'engendrant pas de nuisances par rapport à son environnement bâti immédiat et ne modifie que relativement le volume général de la bâtisse ;

Considérant que cette lucarne donne sur la toiture plate du volume du niveau inférieur, que cette toiture n'est pas praticable et que par conséquent il convient de placer une garde-corps au niveau de la baie de la lucarne pour limiter l'accès à cette toiture à son strict entretien ;

Considérant que la construction de la mezzanine sous les combles est acceptable au vu de son caractère accessoire à la chambre à coucher arrière du 3^e étage et donc ne peut en aucun cas devenir un espace indépendant ;

Considérant que la coupe et l'élévation de la façade arrière de la situation projetée fournie, fait état d'une seule fenêtre de toiture sur le versant arrière destinée à la mezzanine mais que le plan projeté présente deux fenêtres de toiture ; et qu'il convient de respecter l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les nouvelles menuiseries de la façade avant tendent à revenir aux caractéristiques d'origine du bâtiment, que cela est bienvenu mais que le coloris proposé RAL 9004 de ton noir ne s'intègre pas à l'esthétique et la typologie de la façade, que par conséquent il convient de revenir à un ton de bois naturel ou à une teinte blanche ;

Considérant qu'il convient également d'appliquer ces considérations relatives à la teinte de la double porte d'entrée du bâtiment ;

Considérant par ailleurs que cette porte n'est pas la porte d'origine et a été remplacée sans autorisation ; qu'il y a lieu de revenir à une porte respectant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la proposition d'ajout d'une imposte pleine ne permettra pas de retrouver ces caractéristiques et n'est donc pas satisfaisante ;

Considérant qu'en général la création du logement triplex présente des aménagements qualitatifs et donc rencontre le 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 à condition de :

- **Conserver le caractère traversant des pièces en enfilade du 2^e étage par le placement d'une double ou triple porte vitrée pour la chambre à l'arrière (suppression de la cloison) ;**
- **Placer un garde-corps à la baie de la lucarne au 3^e étage pour limiter l'accès à la toiture plate à son strict entretien ;**
- **Respecter l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage de la chambre 2 en versant arrière ;**
- **Prévoir le remplacement de la porte cochère en respectant les caractéristiques d'origine ;**
- **Respecter une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**

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

Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et à l'article 22 du RCUZ « quartier de l'hôtel de ville » sont accordées (séjour 2^e étage) pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-126** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, réaliser des travaux structurels / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels, het inrichting van structurele werken

Chaussée de Charleroi 225

Demandeur / Aanvrager : IBAN GROUP

N° dossier : PU2021-126 / 13/AFD/1784823

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription 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)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 13 (Matériaux de couverture)

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 20 (Vitrines)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (mezzanine), logement unifamilial aux étages ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-101) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, créer un accès séparé pour les logements, modifier le volume et les façades, réaliser des travaux structurels et abattre un arbre et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 4 logements dont :
 - 1 appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage
 - 1 appartement de 2 chambres au 2^e étage
 - 1 appartement de 2 chambres au 3^e étage
 - 1 appartement de 1 chambre au 4^e et dans les combles
- Démolir les annexes existantes et construire une nouvelle annexe arrière du rez-de-chaussée au 3^e étage ;
- Démolir et reconstruire la toiture principale ;
- Construire 3 lucarnes en versant avant et 1 lucarne en versant arrière ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Démolir et reconstruire la façade avant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, remplacer les châssis des étages et placer des garde-corps ;
 - Démolir et reconstruire partiellement la façade arrière ;
- Placer une enseigne parallèle ;

Considérant que ce permis a été refusé le 15/02/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 3 logements dont :
 - 1 appartement de 1 chambre au 2^e étage ;
 - 1 appartement de 1 chambre au 3^e étage ;
 - 1 appartement de 1 chambre au 4^e étage avec mezzanine au 5^e étage ;
- Démolir les annexes existantes et construire une nouvelle annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée / 1^{er} étage et une annexe à gauche du rez-de-chaussée au 4^e étage ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Démolir et reconstruire la façade avant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Modifier la teinte des châssis des étages ;
- Placer des garde-corps vitrés aux baies des étages ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Rez-de-chaussée : créer une nouvelle entrée pour les logements avec une cage d'escalier commune, démolir le plancher existant et mettre à niveau l'ensemble du rez-de-chaussée, placer un escalier colimaçon pour la mezzanine
 - +1 : construire un nouveau plancher pour tout le niveau
 - +2 : démolir une partie du mur porteur central, modifier la baie de la chambre en façade arrière
 - +3 : démolir une partie du mur porteur central, créer une baie dans la façade arrière vers la nouvelle annexe, modifier la baie de la chambre en façade arrière
 - +4 : aménager un nouvel escalier vers les combles et un nouveau plancher

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

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

Considérant que le nombre de logements a été revu à la baisse par rapport au PU2020-101 (passage de 4 à 3 logements) ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 3 logements implique toujours des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant également que tous les logements projetés sont de 1 chambre et qu'aucune mixité de typologie n'est dès lors proposée, que cette configuration va à l'encontre de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant qu'il est prévu de démolir les annexes arrière existantes et de reconstruire une annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pour y aménager une partie bureau et sanitaires pour le commerce et agrandir la mezzanine ;



Considérant que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'aligne au profil mitoyen le moins profond, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité ;

Considérant qu'il est également prévu de construire une annexe côté gauche au 2^e et au 3^e étage, que bien que son emprise ait été réduite par rapport au PU2020-101, sa volumétrie déroge toujours aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour le 3^e étage et densifie démesurément la parcelle ;

Considérant que l'augmentation du volume bâti devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de la parcelle, que la présente demande n'en propose aucune ;

Considérant que le séjour du 3^e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement limitée et est induite par la configuration des pièces et baies d'origine ;

Considérant que les cloisonnements créés pour les logements du 2^e et du 3^e étage sont toujours peu respectueux de la configuration spatiale des pièces d'origine, que les interventions structurelles restent importantes (démolition des murs porteurs centraux), qu'il est également prévu de démolir l'ensemble des cheminées des pièces avant, que ce choix est patrimoniallement regrettable ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au 4^e étage nécessite la construction de 2 lucarnes de taille importante, que la lucarne avant déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications sont importantes et ne peuvent se justifier par la création d'un logement d'une seule chambre ;

Considérant de plus que malgré la construction de lucarnes, la chambre présente toujours une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et le bureau sous combles une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du même titre ;

Considérant que la nouvelle façade proposée présente une amélioration par rapport à la demande précédente, que le châssis de la vitrine est de grande hauteur et aligné aux baies des étages supérieurs et qu'il est prévu en bois de teinte noire ;

Considérant toutefois que les divisions prévues s'inspirent peu de celles des façades avoisinantes comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la porte d'entrée vitrée se prête peu à une entrée de logements, qu'il y aurait lieu de retrouver une porte en bois s'inspirant des proportions de celle du n°221 de la même rue, de prévoir un soubassement en pierre bleue et des parties pleines pour la porte et la vitrine du commerce afin de retrouver une harmonie architecturale ;

Considérant également que la pose de garde-corps vitrés et la peinture des châssis des étages en noir portent atteinte au caractère néoclassique de la façade et à son harmonie au sein de la rue et entraînent des dérogations supplémentaires au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (article 25) ;

Considérant que la façade arrière présente une typologie et une expression s'écartant fortement de la typologie d'origine de l'immeuble ;

Considérant que cette façade arrière est fortement visible depuis l'espace public (rue Moris), qu'elle présente une intégration peu satisfaisante et déroge fortement au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que bien que l'immeuble ait souffert d'interventions malheureuses par le passé, les interventions projetées sur l'immeuble sont très lourdes et portent atteinte à ses caractéristiques d'origine, que ces interventions vont à l'encontre des objectifs du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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 en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées dénaturent l'immeuble de façon disproportionnée et nuisent à la préservation de ses qualités spatiales et patrimoniales et qu'il y aurait lieu de diminuer la densité des logements proposés afin de retrouver au moins 1 logement de grande taille ;



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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-245** : prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol avec travaux structurels, modifier la façade et construire des annexes / de uitbreiding van het woning van de begane grond over een deel van de kelderverdieping met structurele werken, het wijzigen van de voorgevel en de constructie van bijgebouwen

Rue du Croissant 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Rither Bernardita Vera Cedeno
N° dossier : PU2020-245 / 13/AFD/1768987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /.

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

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

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 : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-039/10) dressé le 17/05/2010 ayant pour objet :

- L'augmentation du nombre de logements (9 logements au lieu de 4) ;
- La réalisation de travaux structurels (création d'une mezzanine sous combles) ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol avec travaux structurels, modifier la façade et construire des annexes ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, une réclamation a été introduite portant sur l'absence de mise en ligne des documents pendant l'enquête publique ;

Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique ».

Considérant que la mise en ligne a été effectuée en cours d'enquête (le 17/1) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant le peu de qualités tant au niveau fonctionnel que spatial du logement existant au rez-de-chaussée, que ce dernier ne dispose pas de local de salle de bain et que l'accès à l'annexe arrière dans laquelle se trouve la cuisine ne peut se faire qu'en passant par le hall d'entrée commun ;

Considérant que le projet vise à en améliorer l'habitabilité en proposant les modifications suivantes :

- La création d'un escalier interne permettant un accès à une salle de bain au sous-sol ;
- La construction d'un petit volume arrière afin de liaisonner le logement à l'annexe sans devoir passer par le hall commun ;

Considérant que l'aménagement d'un local de salle de bain au sous-sol est bienvenu, qu'il est toutefois également prévu de privatiser toute la pièce avant comme local de rangement pour le logement, que cette configuration prive l'immeuble d'un local commun ;

Considérant également qu'il faut passer par la cave du logement du 1^{er} étage pour accéder à celle du logement du 2^e étage, que la 1^e cave devient de la sorte un espace de passage et que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le volume créé est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la rehausse mitoyenne qu'il nécessite vers le n°6 est relativement faible, permet de conserver un apport de lumière généreux au sein du séjour et impacte peu la propriété voisine au vu de la présence d'un volume annexe accolé au mur de clôture ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la couverture de la partie de la cour existante derrière l'annexe de droite ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ladite couverture permet de combler un espace extérieur résiduel peu qualitatif, n'engendre pas de rehausse mitoyenne et permet d'aménager une chambre de superficie conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre présente une hauteur sous plafond insuffisante, comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une pièce de vie existante, que la dérogation est compensée par la luminosité importante apportée par l'élargissement de la baie de fenêtre ;

Considérant que le séjour déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois légale, et que la configuration du logement existant est globalement améliorée ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée et les châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol par des menuiseries en bois blanc s'inspirant du dessin de celles d'origine, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant toutefois les nombreuses modifications de la façade (peinture des éléments en pierre bleue en vert foncé, peinture de la façade en vert clair, remplacement des châssis des étages en bois par des châssis en PVC non cintrés, placage PVC sur la corniche, ...) en appauvrissent l'expression et tranchent démesurément avec les autres façades de la rue ;

Considérant que les étages ne sont pas inclus dans l'objet de la demande, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver une cohérence d'ensemble ;

Considérant accessoirement que le conduit d'évacuation de la chaudière du logement concerné est indiqué en coupe comme remontant en toiture, qu'il y aura 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 l'aménagement des caves de manière à ce que la cave 1 soit privative et ne serve pas de couloir ;
- Décaper les éléments en pierre bleue peints (soubassement, encadrements, balcons, ...), prévoir une teinte claire pour l'ensemble de la façade et en préciser le RAL ;
- Remplacer les châssis par des châssis bois de teinte blanche, respectant les caractéristiques d'origine (centrage, divisions, profils, ...) ;
- Conserver la porte actuelle telle quelle (pas de peinture) et la restaurer ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 4 du titre II du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-265** : modifier le PU2020-172 pour la façade avant / het wijzigen van de PU2020-172 voor de voorgevel
Rue de la Victoire 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Wim Palmers
 N° dossier : PU2021-265 / 13/AFD/1800583

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

AVIS URBAN DU et DPC et Bruxelles Environnement

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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-172) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, du volume, des façades, de la réalisation de travaux structurels et de l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 07/04/2021 ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2020-172 pour la façade avant et plus précisément :

- Remplacer les châssis bois existants par de nouveaux châssis bois reproduits à l'identique
- Poser un double vitrage
- Restaurer les vitraux
- Placer les vitraux à l'intérieur et les insérer dans le double vitrage
- Reproduire le bow-window à l'identique
- Peindre les châssis en teinte vert d'eau (clair Pantone 351U)
- Isoler les fenêtres

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

Considérant l'état détérioré des boiseries des châssis et du bow-window (cf. reportage photographique), que cette détérioration est due au manque d'entretien et à la déformation de la maison (affaissement partiel vers le mitoyen de gauche) mais qu'une restauration et adaptation des châssis reste envisageable ;

Considérant que le permis PU2020-172 octroyé le 01/04/2021 et notifié le 07/04/2021, privilégiait une restauration des châssis existants pour la façade avant, qu'une des conditions émises par la Commission de Concertation était de maintenir et restaurer les châssis en façade à rue et le châssis arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le permis PU2020-172 sollicitant une division de l'immeuble a été analysé en tenant compte de l'aspect patrimonial et du souci de restauration des éléments de décors d'origine ;

Considérant que les désordres structurels liés à l'immeuble étaient déjà visibles et connus ;

Considérant qu'il était alors prévu que les vitraux restent à l'extérieur dans les châssis bois existants rénovés/restaurés ;

Considérant que le remplacement des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine n'est pas soumis à permis d'urbanisme pour autant que les vitraux soient restaurés et replacés ;

Considérant que le bien se trouve sur la liste d'inventaire du patrimoine, et que dès lors, sa valeur patrimoniale est reconnue et qu'il convient de mettre tout en œuvre pour maintenir ce bien dans son pristin état ;

Considérant que ce permis modificatif propose de remplacer les châssis d'origine par des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine, de remplacer le bow-window à l'identique et adapté à la déformation de la maison, de restaurer tous les vitraux et de placer ces derniers dans un double vitrage ;

Considérant que les rapports d'experts mentionnés dans la note explicative et évoquant l'impossibilité de la restauration des dits châssis n'ont pas été fournis à l'appui de la demande et que, dès lors, il n'est pas démontré l'impossibilité d'une telle restauration ;

Considérant que cette proposition porte préjudice à la qualité des éléments patrimoniaux de cet immeuble, que cette modification a un impact sur l'aspect de la façade car le reflet du survitrage est directement visible depuis la rue et que ce reflet masque en partie les vitraux qui sont d'une grande qualité patrimoniale ;

Considérant, de plus, que cette intervention impliquant une modification de la structure du vitrail ne permettra pas de garantir la pérennité de ces ouvrages d'art ;

Considérant, de plus, que la perception du vitrail sera altéré par le placement d'un verre extérieur ou un double vitrage et donc d'un reflet produit par ces verres de protection ;

Considérant qu'il est possible de placer un double châssis à l'intérieur pour améliorer la performance énergétique du bâtiment tout en conservant les châssis et les vitraux d'origine ; que ce dispositif de doubles châssis est préconisé dans le cadre de la restauration des biens classés ;

Considérant qu'une autre solution possible serait de prévoir un sur-châssis intérieur léger comprenant un verre super isolant qui doit être ouvrant ou « déposable » pour l'entretien et/ou placé à une distance suffisante afin d'éviter toute condensation (circulation d'air en bas et haut du vitrage) ;

AVIS DEFAVORABLE



AVIS COMMUNE

Considérant que la note explicative mentionne deux possibilités pour la restauration des vitraux alliant l'amélioration des performances énergétique de l'immeuble, à savoir soit le placement des vitraux dans le double vitrage soit le placement de ces vitraux à l'intérieur à l'arrière d'un double vitrage ;

Considérant que le placement de ces vitraux à l'intérieur du double vitrage est à proscrire, cette solution supposant une intervention importante sur les vitraux (démontage des plombs, suppression du mastic pour éviter que celui-ci ne se désagrège et crée de la poussière au sein du double vitrage) et hypothéquant la récupération de ces vitraux en cas de nécessité de remplacement du double vitrage ;

Considérant que le placement des vitraux côté intérieur, à l'arrière d'un double vitrage, serait envisageable et permettrait de conserver au maximum le vitrail d'origine et de maintenir son accessibilité, bien que cette solution dénature la visibilité des vitraux depuis l'extérieur ;

Considérant toutefois que d'autres alternatives apporteraient une meilleure solution, tel que le placement d'un double châssis à l'intérieur ou le placement d'un survitrage déposable côté intérieur ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Ne pas insérer les vitraux dans le double vitrage ;**
- **Analyser la possibilité de placer des doubles châssis côté intérieur ou un survitrage isolant déposable côté intérieur ;**
- **En dernier recours, placer les vitraux à l'arrière d'un double vitrage.**

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'environnement : Régularisation des parkings couverts et ouvert des bureaux de la SNCB / Uitbating van een openbare administratie
Uitbating van een parking
Rue de l'Instruction 157

Demandeur / Aanvrager : SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.
N° dossier : /

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/12/2021 au 25/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative, zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU :
Zone de protection : /

Dérogations : /

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

- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Examen des remarques et observations :

"Vu la demande de permis d'environnement de classe 1b introduite par la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES S.A. dont le siège social se situe rue de France, 56 à 1060 Bruxelles concernant l'exploitation de parkings (couverts et à ciel ouvert) pour un total de 351 véhicules à moteur sur le site situé rue de France, 85 à Saint-Gilles.

Vu le rapport de l'inspecteur en Environnement et de Bruxelles Environnement duquel il appert :

- qu'aucune plainte n'a été introduite durant l'enquête publique ;
- que la demande se situe en zone de forte mixité et administrative au PRAS ;
- que la demande constitue une régularisation de permis pour des installations de parking déjà existantes depuis de nombreuses années ;



- que l'Administration communale et Bruxelles Environnement n'ont jamais dû intervenir de manière contraignante pour ces parkings ;
- que le site comporte 2 parkings couverts de respectivement 86 et 205 emplacements et 2 parkings à ciel ouvert de respectivement 52 et 8 emplacements ;
- que parmi les 205 emplacements couverts du parking Cantilana, 60 emplacements doivent encore être rénovés ;
- que les 75 emplacements non couverts du parking Cantilana seront supprimés ;
- que la suppression de ces emplacements sera progressive le temps de la rénovation des emplacements en sous-sol, afin d'éviter tout report en voirie ;
- que les conditions d'exploitation qui seront émises par Bruxelles Environnement lors de la délivrance du permis d'environnement devront être respectées à la lettre;

Vu l'article 41 § 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement;

Avis favorable à la demande de permis d'environnement de classe 1b

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-236** : construire une lucarne et placer deux fenêtres de toiture (permis modificatif du PU 2021-79) / het bouwen van een dakkapel en het plaatsen van twee dakramen (Wijziging vergunning SV 2021-79)

Rue de Loncin 26

Demandeur / Aanvrager : Madame Sofia Betz

N° dossier : PU2021-236 / 13/XFD/1796173

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art. 4 (hauteur sous plafond)

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

Art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement de 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 logement de 1 chambre au 2^e étage, 1 logement de 2 chambres au 3^e et 4^e étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-79) visant à démolir l'annexe au 3^e étage, créer une terrasse sur toiture plate, modifier les aménagements intérieurs et régulariser la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 19/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à construire une lucarne et placer deux fenêtres de toiture (permis modificatif du PU 2021-79) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

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

Considérant que l'aménagement d'une lucarne en versant arrière vise à augmenter la hauteur sous plafond du local de rangement sous combles, que celle-ci reste néanmoins inférieure aux normes minimum des locaux inhabitables ;

Considérant que l'aménagement représenté en coupe s'apparente à un bureau, que la hauteur sous-plafond très limitée de la pièce ne permet pas d'y prévoir une pièce de vie qualitative ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot présente déjà une densité bâtie importante (présence d'annexes arrière élevées pour l'immeuble en question et les propriétés mitoyennes), que l'ajout d'une volumétrie supplémentaire relativement conséquente n'est pas justifiée uniquement pour l'agrandissement d'un local de rangement ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ne sont pas rencontrées, que cette pièce ne peut être considérée comme un local habitable ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond sous cette lucarne déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les locaux non habitables (2,20 m minimum) ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne en partie haute de la toiture (à hauteur du faite) est incongrue et porte atteinte à la typologie de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un îlot densément bâti, que les façades arrière des immeubles sis place Van Meenen se situent à forte proximité et que cette lucarne constitue un promontoire vers ces dernières ;

Considérant que les deux fenêtres de toiture prévues en versant avant ne sont pas visibles depuis l'espace public (en raison de l'étroitesse de la voirie et de la hauteur importante des bâtiments ; que dès lors la dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" n'est pas d'application et que les fenêtres de toit peuvent être placées sans permis d'urbanisme ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-283** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het wijzigen van het volume
Avenue du Parc 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Henry et Madame Aude Bernaerts
N° dossier : PU2021-283 / 13/AFD/1810897

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, 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

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

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 (1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage) ;

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

- Passer d'un logement 1 chambre au rez-de-chaussée à 1 logement 1 chambre en duplex avec le sous-sol
- Modifier les cloisonnements
- Transformer l'ancienne citerne en cave/local de rangement pour le mobilier de jardin
- Créer un escalier secondaire privé pour le duplex
- Supprimer la dalle de la terrasse au rez-de-chaussée
- Ouvrir des baies
- Créer un sas vitré en façade arrière pour accéder au jardin (régularisation)
- (Remettre les châssis de la façade avant dans leur pristin état)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, que cette prolongation permet de séparer l'espace de nuit de l'espace de jour du rez-de-chaussée et d'aménager une chambre donnant sur le jardin en lieu et place de l'ancienne cave et buanderie en façade arrière et un dressing et une salle de bain en lieu et place de l'ancienne cave à charbon ;

Considérant que cette prolongation du logement nécessite le placement d'un escalier secondaire privé au sein du duplex, que celui-ci n'empiète que légèrement sur les pièces de vie du rez-de-chaussée et n'impacte pas leur qualité spatiale ;

Considérant que la dalle de la terrasse au rez-de-chaussée est détruite afin de créer une cour anglaise au sous-sol et que des gardes corps sont apposés à la porte-fenêtre du rez-de-chaussée donnant sur la cour afin de garantir la sécurité des habitants ;

Considérant que ces travaux structurels sont de nature à améliorer la luminosité de la chambre au sous-sol ;

Considérant cependant que le sous-sol est fortement enterré, que les dimensions de la cour basse sont réduites et limitent fortement le dégagement visuel

Considérant que la chambre au sous-sol présente en outre une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage), que sa situation en sous-sol n'est pas propice à un éclairage qualitatif ;



Considérant par ailleurs que la coupe présente strictement une hauteur de 2,50 m, qu'en séance l'architecte n'a pas pu confirmer l'obtention de cette hauteur minimale, qu'un décaissement pourrait s'avérer nécessaire avec pour conséquence une augmentation de l'enclavement de cette chambre ;

Considérant que l'ancienne citerne est reconvertie en cave/rangement pour le mobilier de jardin ;

Considérant que la suppression de la citerne est dommageable en terme de gestion des eaux pluviales, que sa suppression pour la création d'un espace de rangement ne se justifie pas ;

Considérant qu'un local polyvalent (espace bureau et informatique, rangement, chambre d'amis, ...) est aménagé en lieu et place de la chambre du rez-de-chaussée, qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie autorisée par permis d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond (3,45m) est maintenue dans les pièces de vie du rez-de-chaussée sauf dans la cuisine et les locaux techniques (2,90m) ;

Considérant que le reportage photographique fait état de décors intérieurs d'une certaine valeur patrimoniale (planchers en bois massif, cheminées, moulures, menuiserie des portes, ...) ; que les portes à supprimer ne sont pas reprises et que celles-ci doivent être documentées ;

Considérant que la construction de l'extension arrière est motivée par la volonté de transformer l'ancien WC extérieur en chaufferie/buanderie et de l'intégrer au logement, que cette extension présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3 mètres avec un recul de moins de 3 mètres (2,76m) ;

Considérant cependant que l'augmentation volumétrique est minime, présente un impact limité sur les constructions voisines et qu'elle est dès lors acceptable mais qu'elle est accessoire à la demande principale (extension du logement au sous-sol) ;

Considérant que le demandeur prévoit de remplacer le châssis en PVC de la façade à rue par un châssis bois avec une division identique à celle du permis d'origine (1911), que la situation actuelle est non conforme et qu'un retour aux caractéristiques d'origine, dans le respect strict des menuiseries d'origine (division, profilés, moulures, ...) peut être réalisé sans permis ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-200** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van e bestemming van de commerciële begane grond tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue Veydt 9

Demandeur / Aanvrager : Jacquemain - S.A.

N° dossier : PU2021-200 / 13/AFD/1791625

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 lettre(s)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de 15 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser des logements existants pour passer de 15 unités à 20
- Ouvrir des baies de fenêtre en façade arrière
- Modifier des baies et des châssis en façade avant
- Aménager des terrasses au rez-de-chaussée et au 5^e étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'importance de l'aéra entre le bâtiment concerné par la demande et l'immeuble n°11 rue Veydt en termes d'éclairage ;
- L'importance de l'aéra pour l'éclairage du logement au 1^{er} étage de l'immeuble n°11 rue Veydt ;
- Les vues directes des logements sur l'immeuble n°6A de la rue Veydt ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la volumétrie de même que les vues engendrées ne sont pas modifiées dans la présente demande par rapport à la dernière situation légale ;

Considérant que la suppression de l'espace commercial du rez-de-chaussée en vue de créer des espaces de rangement privatifs, un local commun pour les vélos, une sortie de secours et l'agrandissement du logement arrière au rez-de-chaussée est bienvenue et se justifie par leur absence en situation existante ;

Considérant que ce changement de destination engendre l'agrandissement des baies au rez-de-chaussée pour des portes d'accès à ces nouveaux espaces, que cette modification n'altère en rien la composition ni le caractère de la façade et que les portes reprennent l'esthétique des menuiseries existantes ;

Considérant que la demande vise à subdiviser des logements existants dans l'immeuble pour passer de 15 à 20 unités que cette division supplémentaire densifie fortement l'ensemble de la bâtisse ;

Considérant que cette subdivision augmente les logements mono orientés vers la rue (2 par étage), que cette configuration est peu qualitative, se répète sur 4 niveaux (1^{er} au 4^e étage) ;

Considérant que les aménagements présentent de nombreuses et systématiques dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les surfaces éclairantes sont insuffisantes pour les espaces habitables, notamment pour les séjours, que les baies existantes de cette construction relativement récente (2009) ne pouvant être modifiées, ces dérogations résultent directement du nouvel aménagement des espaces intérieurs ;

Considérant que cette même dérogation se retrouve pour les pièces habitables situées contre le mitoyen du bâtiment de droite (n°7), qu'elle se répète pour les chambres à coucher sur plusieurs niveaux, qu'elle persiste au niveau du séjour au rez-de-chaussée et ce même après l'agrandissement de la baie arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble neuf, que dans ce cadre les normes d'habitabilité doivent au minimum être rencontrées ;



Considérant que les superficies des espaces habitables sont réduites à leur strict minimum, que les séjours présentent des superficies similaires ne variant pas selon le nombre d'occupants et par conséquent sont peu qualitatives, surtout pour les grands logements ;

Considérant que les nouveaux aménagements présentent de nombreux espaces résiduels liés à la circulation interne des logements et que les espaces présentent des formes incongrues réduisant ainsi les possibilités d'aménagement par les occupants ;

Considérant que le bureau au rez-de-chaussée est accessoire au logement adjacent, que son accès ne se fait que par les espaces communs extérieurs au logement, que son utilisation ne peut se faire de façon indépendante et qu'un accès doit être prévu depuis le logement ;

Considérant accessoirement que les dénominations écrites des logements ne correspondent pas aux logements représentés en plan et qu'il y a lieu de faire correspondre ces deux informations ;

Considérant que dans l'ensemble le projet ne contribue pas 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 DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-65** : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage, aménager une terrasse et placer des fenêtres de toiture / het wijziging van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de derde en vierde verdiepingen, het inrichting van een terras en het plaatsen van dakramen

Rue de l'Eglise Saint-Gilles 53

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bernard André
N° dossier : PU2020-65 / 13/AFD/1745618

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

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 : Eglise Saint-Gilles PARVIS SAINT-GILLES

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

application de l'art. 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.4 (hauteur sous plafond)

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, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles, parvis Saint-Gilles ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un appartement au rez-de-chaussée avant et dans le bâtiment arrière, un appartement au 1^{er} étage, 1 appartement au 2^e étage et un duplex aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades du duplex des 3^e et 4^e étages et y aménager une terrasse ;

Considérant l'avis conforme de la commission de concertation émis en séance du 14/07/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020, une réclamation a été introduite portant sur :

- La rehausse engendrant une réduction d'ensoleillement sur l'intérieur d'îlot ;
- L'aménagement de la façade arrière engendrant un alourdissement du panorama architectural en intérieur d'îlot ;
- L'intervention côté rue dommageable au patrimoine architectural de Saint-Gilles, crainte d'un précédent dangereux ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/05/2020 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 11/06/2020 défavorable sur le projet en ce que la rehausse de toiture porte atteinte à la qualité de la maison ainsi qu'à la cohérence de la belle séquence néoclassique dans laquelle elle s'inscrit ;

Considérant que la rehausse des façades et de la toiture s'adosse à un immeuble voisin plus élevé, est conforme à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur), et est motivée par la volonté d'aménager 2 chambres, une salle de bain et 1 bureau pour les enfants au 4^e étage et la chambre parentale au 3^e étage ;

Considérant que la rehausse de la façade avant permet d'augmenter la hauteur sous plafond des pièces du 3^e étage côté rue et en améliorent l'habitabilité ;

Considérant que l'amélioration du confort d'un logement existant est favorable sur le principe mais qu'elle ne peut pas justifier l'importante modification de la typologie de l'immeuble et de son intégration dans l'ensemble existant ;

Considérant en effet que l'immeuble forme un ensemble très cohérent avec les deux immeubles voisins, que l'expression de la rehausse en façade avant crée une rupture par rapport à l'architecture existante et par rapport à la cohérence de l'enfilade de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles dans laquelle elle s'inscrit ;

Considérant que le versant arrière de la toiture tel qu'existant s'écarte de la typologie traditionnelle (lecture déjà perdue d'une toiture à deux versants), qu'une rehausse de la toiture telle qu'initialement prévue dans le PU2015-167 permettait déjà d'aménager deux chambres qualitatives ;

Considérant que la taille de l'appartement et la volumétrie existante ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement de 3 chambres, deux salles de bain et un bureau, que les modifications engendrées pour un tel aménagement sont trop importantes et dénaturent la typologie et la morphologie de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse est située en creux dans le volume de la toiture et que l'aménagement d'une zone plantée et d'un banc permettent de limiter les vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'entrée de l'appartement présente une hauteur insuffisante (2m) et déroge de la sorte à l'article 11 du titre 4 du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est induite par la réalisation d'une banquette pour le séjour ;



Considérant en conclusion que le logement proposé est de grande taille (3 chambres et un bureau) et rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques et que les modifications de volume nécessaires à l'habilitation d'un tel programme sont trop importantes ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 21/01/2021, complété les 27/01/2021, 23/06/2021, 05/07/2021 et 15/12/2021 ;

Considérant que la nouvelle demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3^e et du 4^e étage, aménager une terrasse et placer des fenêtres de toiture et plus précisément :

- Revoir les aménagements du 3^e étage ;
- Rehausser la façade arrière et la toiture pour agrandir l'espace sous combles ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage à l'arrière ;
- Placer des fenêtres de toiture en versant avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, une réclamation a été introduite portant sur la mise en ligne très tardive des documents sur la plate-forme numérique (2 jours ouvrable avant l'échéance de l'enquête publique) ;

Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13: « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique ».

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

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

Considérant que par rapport à la version précédente, la volumétrie de la rehausse a été revue à la baisse afin de supprimer la modification de la façade avant, que le versant de toiture avant reste également inchangé, que la cohérence de l'enfilade des maisons de la rue de l'Eglise dans laquelle s'inscrit le bien est dès lors conservée ;

Considérant que la rehausse du versant et de la façade arrière se rapproche de la volumétrie octroyée par le PU2015-167 non mis en œuvre, que celle-ci s'adosse à un immeuble voisin plus élevé sans le dépasser ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite est plus importante, mais que celle-ci reste toutefois conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le versant arrière de la toiture tel qu'existant est déjà peu heureux (lecture déjà perdue d'une toiture à deux versants) ;

Considérant que le projet permet d'améliorer le confort d'un logement existant et d'y aménager 3 chambres, que cette modification répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et que la rehausse est dès lors justifiée ;

Considérant que la chambre 3 présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois minime et compensée par un éclairage généreux et une superficie supérieure aux 9m² requis ;

Considérant que la chambre principale est aménagée en façade avant au 3^e étage réduisant ainsi la partie séjour, que ce dernier présente cependant toujours une superficie généreuse (28,8m²hors cuisine) rendant cette modification acceptable ;

Considérant que la terrasse projetée présente un impact limité sur l'intérieur de l'îlot par sa situation en creux dans le volume de la toiture, qu'il y aurait cependant lieu d'augmenter la zone de recul vers le mitoyen de droite afin de limiter les vues directes ;

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



- Limiter l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de 1,90 m (hors banc) à partir de la limite mitoyenne de droite ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-259** : modifier la répartition et le nombre de logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Parme 35

Demander / Aanvrager : Joaquin Ferreira Paradela
N° dossier : PU2021-259 / 13/AFD/1799745

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre I :

art.6 (toiture - lucarnes)

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

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements
- Créer des escaliers privés secondaires pour les deux duplex
- Créer des locaux accessoires pour chaque logement au sous-sol
- Rehausser la façade avant
- Remplacer la porte d'entrée (retour au pristin état)
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade (retour au pristin état)
- Placer des garde-corps aux fenêtres du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage en façade avant
- Créer une lucarne en façade arrière
- Supprimer une lucarne non autorisée en façade arrière

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 3 logements implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant que cette division permet de créer deux appartements de 3 chambres et un appartement d'une chambre et rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les cloisonnements à chaque étage et le placement d'escaliers secondaires privés pour les deux duplex annulent le caractère traversant du bien mais que néanmoins ces dispositions n'engendrent pas de dérogation ;

Considérant que les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils ne dérogent pas au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'ils présentent un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant que la configuration du bien permet d'offrir un local accessoire privé pour chaque logement au sous-sol ainsi qu'un local vélos/poussettes, un local poubelles et un local compteurs ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire d'une chambre aux 3^e et 4^e étages nécessite la rehausse de la façade avant et la construction d'une lucarne en façade arrière, que cette dernière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que ces modifications volumétriques n'ont pas d'impact important sur le voisinage et qu'elles permettent d'améliorer considérablement l'habitabilité de la chambre et du séjour sous combles ;

Considérant également que la suppression de la lucarne non autorisée au 4^e étage en façade arrière et la recréation de la pente du toit sont les bienvenus, que cela permet de réduire le gabarit du bien et son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la partie dallée de la cour au rez-de-chaussée a été réduite afin de garantir une surface perméable de plus de 50% de la surface de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la zone plantée dans la cour existante permet une végétalisation bienvenue de cette zone minéralisée et densément construite ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble ne dépasse pas le profil mitoyen le plus bas de 3 mètres ni le profil mitoyen le plus haut, qu'elle ne déroge donc pas à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aspect/l'esthétique moderne de la rehausse de la façade avant est acceptable et se justifie par la volonté de s'aligner sur les baies des étages inférieurs tout en offrant un éclairage naturel suffisant aux pièces de vie du 3^e étage, que la composition architecturale est sobre, discrète et respectueuse de la façade d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de décaper les éléments de pierre bleue encadrant la porte d'entrée et constituant le seuil des baies du rez-de-chaussée, de remplacer la porte d'entrée afin de respecter les caractéristiques d'origine de l'immeuble et que ces modifications revalorisent la façade et sont les bienvenues ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de décaper tous les éléments en pierre bleue de la façade à rue (soubassement, seuil des baies des étages) ;

Considérant que le cintrage des baies de la façade avant est recrée en vue de respecter les caractéristiques d'origine, qu'il n'est pas prévu de remplacer entièrement les châssis mais uniquement d'apposer une pièce de bois courbe sur le vitrage, que cela est acceptable au vu des transformations successives qui ont dénaturé cette façade et pour autant que les autres caractéristiques d'origine soient respectées ;

Considérant que des garde-corps sont placés à chaque baie de la façade avant depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 2^e étage, que ces dispositifs sont discrets, ne nuisent pas à l'esthétique de la façade et sont dès lors acceptables ;

Considérant que le reportage photographique laisse apparaître des teintes différentes pour les châssis des différents niveaux et qu'il conviendrait d'harmoniser la façade ;

Considérant que la porte actuelle dissymétrique ne correspond pas à la typologie de l'immeuble, qu'il y a lieu de retrouver une composition symétrique ;



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 accessoirement que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2017 (PU2017-313), que le refus de cette demande a été notifié le 01/08/2019 en raison de l'absence de dépôt de plans modifiés répondant aux conditions de l'avis conforme de la commission de concertation émis en séance du 08/05/2018 ;

Considérant que les conditions émises par la commission de concertation du 08/05/2018 (à savoir : ne pas réaliser la lucarne supérieure et ne pas affecter cet étage à des pièces de vie, revoir les aménagements de manière à répondre globalement aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme, respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières en façade avant, respecter les caractéristiques de la façade d'origine) sont globalement respectées dans la présente demande ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle et qu'il y a lieu de procéder à la mise en conformité du bien dans les plus brefs délais ;

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 ;**
- **Maintenir le grenier comme un local non habitable ;**
- **Harmoniser la teinte des châssis de la façade avant et prévoir des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine ;**
- **Prévoir une porte en bois de composition symétrique avec une imposte alignée sur les baies du rez-de-chaussée ;**
- **Décaper la totalité des pierres naturelles en façade avant ;**
- **Effectuer les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais ;**

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

La dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-247** : Modifier les façades au rez-de-chaussée (permis modificatif du PU2016-202) / De gevels op de gelijkvloerse verdieping wijzigen (wijzigingsvergunning PU2016-202)

Rue de Mérode 256

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmed Boulkadid
N° dossier : PU2021-247 / 13/AFD/1798024

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 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 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 au rez-de-chaussée : commerce au rez-de-chaussée, et entrée des trois logements des étages (1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, au 2^e étage et dans les combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-202) portant sur la modification des façades, du volume et de la répartition des logements, ainsi que sur la modification de la destination de la station-service, que ce permis a été notifié en date du 19/05/2020 ;

Considérant que la présente demande vise uniquement à modifier les façades au rez-de-chaussée (art.102/1 du CoBAT : permis modificatif du PU2016-202) et plus précisément :

- Modifier la configuration de l'ensemble des baies du rez-de-chaussée, hormis la baie contiguë à la porte d'entrée des logements rue de Mérode ;

Considérant que cette 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 cette modification fait suite d'une part à la découverte sur chantier de l'existence des linteaux arqués d'origine et d'autre part à la volonté de maintenir la porte d'entrée des appartements à l'emplacement d'une baie d'accès d'origine ;

Considérant en effet que les transformations des façades au rez-de-chaussée et donc la disparition des linteaux arqués, sont inhérentes à l'octroi du projet de station-service en 1962 ;

Considérant que le retour à la situation d'origine à ce niveau, avec la mise en place de châssis en bois arqués présentant une division similaire au niveau des impostes à ceux d'origine est le bienvenu ;

Considérant que la teinte des châssis (RAL9005) n'est pas modifiée par rapport au permis PU2016-202, de même que le traitement du reste de la façade au rez-de-chaussée (enduit RAL7011) ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée des logements, même si cela engendre une perte d'alignement par rapport aux baies des étages supérieurs, ne dénature pas la façade car une axialité est maintenue par rapport aux étages ;

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