



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 mars 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 maart 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 Guffens

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 PU2021-335 : modifier la façade du bâtiment avant et changer la destination d'un dépôt en atelier avec logement dans le bâtiment arrière avec modification de volume / het wijzigen van de gevel van de voorgebouw en van de bestemming van de bergplaats tot atelier en woning in de achtergebouw met wijzigen van het volume : Rue Dethy 73</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean François Jans</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-298 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir des hangars pour y reconstruire une extension à l'habitation et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het afbreken van 2 hangaars om een bijgebouw voor de eengezinswoning te bouwen en het aanleggen van 2 tuinen met een zwembad : Rue de la Linière 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Quentin et Elodie Passagez</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-166 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Mérode 104</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Eline Hendrickx</p> <p>12/10/2021</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-294 : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un atelier et modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een atelier en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Rue de Roumanie 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Camille TAN</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-282 : construire une rehausse sur le garage de la parcelle mitoyenne comme annexe des logements existants, modifier les façades avant, le volume et les aménagements intérieurs, construire deux lucarnes et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een verhoging op de garage van het aangrenzende perceel als een toevoeging aan de bestaande woningen, de aanpassing van de voorgevel, van het volume en van de binneninrichting, het bouwen van twee dakkapellen en de uitvoering van structurele werkzaamheden : Rue Garibaldi 65</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mesdames Delphine - Sandra Hertz - Pompe</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-181 : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : Avenue Louise 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ZARA HOME BELGIQUE - S.A.</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-106 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel et het aanleggen van een terras : Avenue Fonsny 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Euro Capital Brussels Hotel</p>
Point 9. 14:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-342 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de verdeling der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume : Avenue du Roi 82</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Stéphanie et Nicolas Roland - Goffe</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 **PU2021-335** : modifier la façade du bâtiment avant et changer la destination d'un dépôt en atelier avec logement dans le bâtiment arrière avec modification de volume / het wijzigen van de gevel van de voorgebouw en van de bestemming van de bergplaats tot atelier en woning in de achtergebouw met wijzigen van het volume

Rue Dethy 73

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean François Jans

N° dossier : PU2021-335 / 13/AFD/1826188

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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 - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 du bâtiment arrière faisant l'objet de la demande : dépôt au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et grenier au 2^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-195) visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de dépôt en atelier, changer la destination du 2^e étage de grenier à logement en modifiant le volume et la façade avant, que celle-ci a abouti à un refus notifié le 15/10/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade du bâtiment avant et changer la destination d'un dépôt en atelier avec logement dans le bâtiment arrière avec modification de volume et plus précisément :

- Construire un local chaufferie dans la cour ;
- Couvrir le passage vers le bâtiment arrière ;
- Percer des baies dans le mitoyen ;
- Modifier la porte d'entrée en façade à rue ;



- Fermer la trémie centrale au 2^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'absence de mise en ligne des documents sur le site openpermits pendant la durée de l'enquête publique ;
- L'aménagement problématique d'un logement au 2^e étage en ce que le vis-à-vis entre celui-ci et les annexes arrière des bâtiments mitoyens à front de rue est trop proche ;
- Les vues engendrées depuis les fenêtres du studio malgré leur caractère translucide lorsque celles-ci sont ouvertes vers les propriétés voisines ;
- L'augmentation des nuisances sonores nocturnes et en soirée générées par l'aménagement d'un logement ;
- L'augmentation de la densité de l'îlot, déjà très importante ;

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

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, par rapport au projet précédent, la terrasse et l'édicule d'accès à cette dernière sont supprimés et que seule une trappe d'accès vitrée est prévue pour l'entretien de la toiture, qu'il est prévu de végétaliser la toiture du local chaufferie et la toiture principale ;

Considérant également qu'une zone de pleine terre est rétablie sur la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins ;

Considérant que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot et sont bienvenues ;

Considérant qu'il est prévu de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation de la chaudière, que cette modification répond aux remarques de la précédente commission ;

Considérant que le projet propose une nette amélioration de l'expression de la porte d'entrée cochère, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver une composition symétrique et des petits bois dans l'imposte conformément à la porte d'origine ;

Considérant que les châssis du bâtiment arrière ne respectent pas la composition initiale et nuisent aux qualités patrimoniales de l'immeuble, qu'il y aurait lieu lors de leur remplacement futur de veiller au respect de cette composition initiale plus qualitative ;

Considérant que des vitrages translucides sont prévus vers les façades arrières des bâtiments à front de rue afin de limiter le vis-à-vis, que la fenêtre présente dans le mur mitoyen et les 2 lanterneaux vitrés projetés permettent un apport généreux en lumière au sein du logement ;

Considérant qu'afin de limiter efficacement les vues préjudiciables au voisinage, des châssis fixes doivent être prévus, ou des ouvrants spécifiques ne permettant pas ces vues (tombants uniquement) ;

Considérant que la fenêtre dans le mitoyen offre dès lors la seule vue droite du logement, que cette dernière est requise par les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et donc indispensable à la viabilité du logement, qu'elle est conditionnée à l'obtention effective de la servitude de vue sur le fonds voisin ;

Considérant que le projet de convention notariée fourni à l'appui de la demande afin d'avaliser les deux baies créées dans le mitoyen vers le n°77 doit dès lors soit être officialisé pour garantir cette vue ou soit apporter la preuve de la prescription trentenaire ;

Considérant que le changement de destination du 2^e étage en logement de petite taille de type studio n'accueillant qu'un nombre d'occupants réduit n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, et est moins susceptible d'engendrer des nuisances sonores problématiques que l'atelier actuel ;

Considérant que ce logement est lié et accessoire à l'atelier des étages inférieurs ;

Considérant que les photos fournies attestent de la luminosité abondante de l'atelier malgré la fermeture de la trémie centrale du 2^e étage, que celle-ci se justifie par la création d'un logement accessoire à l'atelier ;



Considérant toutefois que l'aménagement d'un logement dans ce bâtiment arrière doit s'accompagner d'un désenclavement de l'intérieur d'îlot, que la présente demande n'apporte aucune amélioration à ces égards ;

Considérant en effet que le volume chaufferie et le passage couvert sont maintenus, que ceux-ci dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, engendrent un enclavement de cet intérieur d'îlot déjà fortement enclavé et sont contraires à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la couverture du passage est de type tôle ondulée et ne correspond pas à l'appellation « toiture vitrée » des plans d'origine, qu'il s'agit bien là d'une démolition/reconstruction ;

Considérant de plus que les toitures de ces constructions aboutissent dans des baies du bâtiment arrière et s'écartent des règles de l'art ;

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 :

- **Supprimer le volume de chaufferie et la couverture du passage entre le bâtiment avant et arrière ;**
- **Prévoir une composition symétrique et des petits bois dans l'imposte pour la porte d'entrée cochère, conformément à la porte d'origine ;**
- **Prévoir des vitrages translucides jusqu'à 1,90 m de haut (à partir du plancher)**
- **Fournir l'acte notarié pour la servitude de vue ou la preuve de la prescription trentenaire de la servitude.**
- **Prévoir des châssis non-ouvrants en façade avant afin de limiter les vues (des ouvrants tombants peuvent toutefois être envisagés) ;**

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-298** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir des hangars pour y reconstruire une extension à l'habitation et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het afbreken van 2 hangaars om een bijgebouw voor de eengezinswoning te bouwen en het aanleggen van 2 tuinen met een zwembad

Rue de la Linière 12

Demander / Aanvrager : Monsieur et Madame Quentin et Elodie Passagez

N° dossier : PU2021-298 / 13/AFD/1820783

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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)

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 : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, démolir des hangars pour y reconstruire une extension à l'habitation et aménager 2 zones de cours et jardins avec piscine et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale existante avec travaux structurels
- Démolir des hangars/ateliers et la dépendance de la maison unifamiliale
- Construire en lieu et place de ces hangars une extension à la maison unifamiliale
- Créer un garage dans la maison existante en lieu et place de la cuisine, salle à manger, bureau existants
- Déplacer les pièces de vie principales (3 chambres, 2 salles de douche, cuisine, salon, salle à manger) dans la nouvelle extension et de maintenir 2 chambres, 2 salles de bain, 2 bureaux et 1 salon dans la maison existante
- Aménager 2 zones de cours et jardins avec une piscine

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores occasionnées par l'utilisation de la piscine ;
- La dédensification de l'îlot et sa végétalisation bienvenue ;
- L'impact des rehausses mitoyennes sur les biens concernés (mur aveugle de 5,92 m ?)
- Les vues pour le voisinage sur une maison spacieuse avec piscine en intérieur d'îlot dans une commune dense où la majorité des habitants habitent des surfaces modestes et partagent des équipements collectifs (parcs, piscines, places, ...) ;

Considérant la configuration particulièrement dense de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande concerne la maison unifamiliale qui se situe en intérieur d'îlot, que le bâtiment en front de rue ne fait pas partie de l'objet de la demande et qu'il n'est pas prévu d'augmenter le nombre de logements ;

Considérant que la demande vise à démolir les hangars/ateliers et la dépendance attenants à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de reconstruire un volume aux dimensions réduites pour y étendre le logement unifamilial déjà existant, que cette extension présente des dérogations à l'article 4 (profondeur) dans le sens où la parcelle est construite au-delà des 3/4 de sa surface et qu'elle dépasse les constructions voisines les plus profondes ainsi qu'à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la nouvelle construction dépasse en hauteur les constructions voisines (parcelles non construites) ;

Considérant que le projet prévoit de réduire nettement la surface bâtie (38% de surface bâtie en situation projetée comparée à 84% de l'îlot construit en situation existante) et que cette amélioration substantielle de l'îlot rencontre la politique de dédensification des intérieurs d'îlots ;

Considérant cependant que cette reconstruction en intérieur d'îlot est intégralement en dérogation au titre I du Règlement Régional d'urbanisme et difficilement compatible avec la volonté régionale de dédensification des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'une transformation, même lourde, d'une partie d'un ou des hangars existants (maintien du volume d'une ou deux travées et démolition du reste des hangars) permettrait d'atteindre les objectifs visés sans engendrer de dérogation au titre I du Règlement Régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que dans ces conditions, le principe d'extension de l'habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ne soulèverait pas d'objection ;

Considérant que la démolition des hangars permet de rétablir 2 zones de cours et jardins, qu'il est prévu de terrasser le terrain et de planter des arbres à hautes tiges-;



Considérant que cette végétalisation dans une zone minéralisée et densément construite est la bienvenue car elle rencontre la volonté communale et régionale d'augmentation des espaces verts et des zones de pleine terre afin de préserver et favoriser la biodiversité et de garantir des zones perméables qui améliorent la gestion des eaux de pluies ;

Considérant que le projet prévoit également le terrassement de la zone de jardin afin d'y installer une piscine de 35,2 m² et de 1,50 m de profondeur destinée à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de construire une terrasse au rez-de-chaussée autour de la piscine ainsi qu'un auvent tenu par des tirants métalliques intégrés au mur mitoyen pour offrir un abri extérieur, également en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'urbanisme ;

Considérant que la piscine constitue un agrément au logement unifamilial, que dans le cadre d'une utilisation de cette piscine pour une famille, les nuisances occasionnées par celle-ci devraient être limitées ;

Considérant que les pièces de vie du 1^{er} étage de la nouvelle construction présentent une dérogation importante à l'article 4 du Titre II du Règlement (2,35m<2,50m), que ces pièces de vie sont aménagées dans le nouveau volume d'annexe entièrement reconstruit, que la dérogation ne peut dès lors pas se justifier, n'est pas acceptable ;

Considérant accessoirement que certains des documents graphiques (Coupe longitudinale sur la piscine, Façade Sud-Ouest et la Coupe BB) n'ont pas été fournies à l'échelle 1/50 mais à l'échelle 1/100 ;

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 **PU2021-166** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de Mérode 104

Demandeur / Aanvrager : Madame Eline Hendrickx

N° dossier : PU2021-166 / 13/AFD/1788031

Gezien het feit dat tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 07/02/2022 tot 21/02/2022 de volgende brief is aangekomen op naam van het College van Burgemeester en Wethouders: 0 brief(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

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

BBP Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : /

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

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

afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte 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 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)



Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

art.10 (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

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

Overwegende de legale toestand van het gebouw: eengezinshuis

Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 12/10/2021 dat als volgt luidt:

(...)

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

- *Het creatie van twee wooneenheden ;*
- *Het slopen van een veranda, van de WC in de achtergevel, van kleine bijgebouwen en het bouwen een patio in het volume ;*
- *Het wijzigen van de binnen ruimtelijke organisatie voor de woningen ;*
- *Het wijzigen van dragende muren, van de achtergevel, raamopeningen in de achtergevel, het bouwen van een trap voor het achtergebouw en het wijzigen van de raamopeningen van de gevel van het achtergebouw ;*
- *Het wijzigen van het terras op de begane grond en het creëren van een terras op de 2de verdieping ;*

Overwegende de afwezigheid aan reacties tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 13/09/2021 tot 27/09/2021 ;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 12/10/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in twee wooneenheden aanvaardbaar is in principe ;

Overwegende dat de 1ste duplex geen privaat circulatie heeft om de twee niveaus te verbinden en dus dat de gemeenschappelijke circulatie zou moeten gebruikt worden ;

Overwegende dat de woonruimten op de gelijkvloerse bouwlaag afwijken aan het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er te weinig natuurlijk licht inkomt maar dat zulke toestand bestaat door de oorspronkelijke configuratie van de raamopeningen van de voorgevel, dat een grote opening in de achtergevel wordt gemaakt en dat het wordt gecompenseerd door de grote hoogtes onder het plafond van de ruimten waardoor de toestand toegestaan is ;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven in de plannen in verband met de verlichting van het bureau van de 2de verdieping waardoor de aanwezigheid van een potentiële afwijking aan het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening niet mag geëvalueerd worden ;

Overwegende dat het volume van het bijgebouw een verhoging van de scheidingsmuren van 0,80m met de buurgebouwen veroorzaakt en afwijkt aan het artikel 6 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hoogte) maar zo een verhoging is toegestaan aangezien de beperkte overlasten en dat de wijziging van het volume blijft miniem ;

Overwegende dat de 2de duplex in het gebouw een zekere ruimte kwaliteit en comfort vertoont en dat een privaat circulatie om de twee niveaus te laten communiceren wordt gemaakt ;

Overwegende dat in deze duplex een terras wordt aangelegd op de 2de verdieping op het volume van het bijgebouw, dat dit terras directe en indirecte zichten naar de burens veroorzaakt ;

Overwegende dat het bouwen van een buitentrap en een balkon op de voorgevel van het achtergebouw afwijken aan het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat deze constructies te diep gaan in verhouding met de ¼ van het perceel en dieper dan 3m worden geplaatst ten opzichte van de diepste bouwconstructie ;



Overwegende dat de trap en het balkon directe zichten veroorzaakt naar de burens en dat een afstand van 1,90m niet wordt behoud ;

Overwegende dat de steen elementen zoals de sokkel, de lijsten en de horizontale strepen op de voorgevel worden geschilderd, dat zulke wijzigingen de architecturaal karakter ondermijnen ;

Overwegende het gebrek aan informatie over de ketels en hun afvoer in de plannen en doorsneden;

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

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO;

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

- Het verdelen van het eengezinshuis in 2 woningen;
- Het bouwen van een trap tussen niveau -1 en de begane grond en een trap in het achtergebouw;
- Het wijzigen van openingen in dragende muren, raamopeningen in de achtergevel en in het achtergebouw;
- De verhoging en het wijzigen van het volume van het bijgebouw;
- Het aanleggen van een terras op de begane grond en op de 2^{de} verdieping

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 07/02/2022 tot 21/02/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 11/02/2022 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in twee wooneenheden aanvaardbaar is in principe;

Overwegende dat de woonruimten op de gelijkvloerse bouwlaag afwijken aan het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er te weinig natuurlijk licht inkomt maar dat zulke toestand bestaat door de oorspronkelijke configuratie van de raamopeningen van de voorgevel, dat een grote opening in de achtergevel wordt gemaakt en dat het wordt gecompenseerd door de grote hoogtes onder het plafond van de ruimten waardoor de toestand toegestaan is;

Overwegende dat het bureau op de 1ste verdieping afwijkt van hetzelfde artikel door het gebrek aan voldoende verlichting waardoor deze ruimte niet als een bewoonbaar lokaal mag worden gebruikt;

Overwegende dat het volume van het bijgebouw een verhoging van de scheidingsmuren van 0,80m met de buurgebouwen veroorzaakt en afwijkt aan het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (diepte) maar zo een verhoging is toegestaan aangezien de beperkte overlasten en dat de wijziging van het volume blijft miniem;

Overwegende dat de eerste versie van het project geen privaat en binnen circulatie bood voor de duplex van de gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, dat de nieuwe versie een interne trap voorziet in het bijgebouw, dat het doorzonkarakter van de ruimte wordt bewaren, dat er geen impact is voor de eventuele binnen versieringen en dus dat de binnen ruimtelijke inrichtingen worden verbeterd;

Overwegende dat de 2^{de} duplex in het gebouw een zekere ruimte kwaliteit en comfort vertoont en dat een privaat circulatie om de twee niveaus te laten communiceren wordt gemaakt;

Overwegende dat in deze duplex een terras wordt aangelegd op de 2de verdieping op het volume van het bijgebouw, dat dit terras directe en indirecte zichten naar de burens veroorzaakt en dat een afstand van 1,9m ten opzichte van de burens moet worden behouden;

Overwegende dat de Schermen een belangrijke impact hebben op de burens, en dat deze inrichtingen geen gewone gemeenschappelijk muur uitbreidingen zijn volgen de regels van de kunst;

Overwegende dat het bouwen van een buitentrap en een balkon op de voorgevel van het achtergebouw afwijken aan het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat deze constructies te diep gaan in verhouding met de $\frac{3}{4}$ van het perceel, dieper dan 3m worden geplaatst ten opzichte van de diepste bouwconstructie en dat de trap met een toegang directe zichten heeft naar de burens waardoor overlasten worden veroorzaakt;

Overwegende dat de grafische documenten van de nieuwe toestand onsamenhangende elementen vertonen namelijk de aanwezigheid van een dakraam (koepel) op het terras van de 2^{de} verdieping met een zicht naar de onderste woning;



Overwegende dat de steen elementen zoals de sokkel, de lijsten en de horizontale strepen op de voorgevel worden geschilderd, dat zulke wijzigingen de architecturaal karakter ondermijnen;

Overwegende het gebrek aan informatie over de ketels en hun afvoer in de plannen en doorsneden;

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

- **Geen bewoonbare ruimte aanleggen in het centrale ruimte van 1^{ste} verdieping;**
- **Het behouden van een afstand van 1,9m in verhouding met de 2 burens voor het terras van de 2^{de} verdieping en het verwijderen van de schermen;**
- **Het verwijderen van de dakraam (koepel) op de 2^{de} verdieping;**
- **Het bewaren van zichtbare blauwe steen elementen op de voorgevel;**
- **De trap binnen het volume van de achter gebouw te voorzien**

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

De afwijking aan artikel 4 titel I en artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-294** : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un atelier et modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een atelier en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen
Rue de Roumanie 27

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Camille TAN
N° dossier : PU2021-294 / 13/AFD/1820382

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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



Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un atelier et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Passer d'un rez-de-chaussée commercial à un atelier d'artiste/bureau
- Créer un sas anti-poussière au rez-de-chaussée entre l'atelier et le bureau
- Modifier les cloisons du bloc sanitaire au rez-de-chaussée
- Cloisonner entre l'espace des caves et le stockage atelier au sous-sol

Considérant que l'espace de production prend place dans la pièce avant et le bureau dans la pièce arrière, qu'il est prévu de créer un sas sous forme de verrière pour séparer ces deux espaces et ainsi éviter la propagation des poussières ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol est revu, que 2 caves séparées, accessibles depuis la cage d'escaliers commune et dédiées aux logements sont créés et qu'un espace accessible uniquement depuis l'atelier du rez-de-chaussée est dédié au stockage de matériel ;

Considérant que la devanture commerciale existante est maintenue, qu'elle n'est pas obstruée et qu'elle est utilisée comme vitrine pour exposer les œuvres produites sur place ;

Considérant que la superficie d'atelier prévue ne contrevient pas au Plan Régional d'Affectation du Sol, qu'une attention particulière devra toutefois être apportée afin de limiter les nuisances de ce type d'activité pour les logements (bruit, odeur, poussières...) ;

Considérant que ce type d'activité permet la réhabilitation d'un petit espace commercial situé en dehors d'un pôle commercial et d'activer ce rez-de-chaussée (animation, contrôle social...) ;

Considérant cependant que les modifications préalables de la façade au niveau du rez-de-chaussée (remplacement des menuiseries) ne font pas partie de l'objet de la demande et qu'elles devront être régularisées par ailleurs ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur les évacuations de la chaudière, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type d'activité ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-282** : construire une rehausse sur le garage de la parcelle mitoyenne comme annexe des logements existants, modifier les façades avant, le volume et les aménagements intérieurs, construire deux lucarnes et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een verhoging op de garage van het aangrenzende perceel als een toevoeging aan de bestaande woningen, de aanpassing van de voorgevel, van het volume en van de binneninrichting, het bouwen van twee dakkapellen en de uitvoering van structurele werkzaamheden

Rue Garibaldi 65

Demandeur / Aanvrager : Mesdames Delphine - Sandra Hertz - Pompe
N° dossier : PU2021-282 / 13/AFD/1810729

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses



Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 5 – hauteur de façade la façade avant

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

Article 10 – superficie nette éclairante

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

Article 7 - Gabarit des constructions

Article 11 - Couverture des constructions

Article 18 - Portes de garage

Article 22 - Lucarnes et fenêtres de toiture

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 étages avec 1 appartement par étages ;

Considérant que la demande vise à construire une rehausse sur le garage de la parcelle mitoyenne (rue de Savoie n°124) comme annexe des logements existants, modifier les façades avant, le volume et les aménagements intérieurs, construire deux lucarnes et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Construire une rehausse de 2 étages (du 1^{er} au 2^e étage et présentant une terrasse au 3^e étage) sur le garage sis rue Garibaldi n°67 de la parcelle mitoyenne attenante (nouvelle façade visible depuis l'espace public), liée à l'immeuble de logement situé sis rue de Savoie n°124, appartenant au demandeur ;
- Modifier les portes du garage ;
- Construire une annexe dans la cour intérieure arrière du bâtiment sis rue Garibaldi n°65 du rez-de-chaussée jusqu'au 3^e étage ;
- Construire une annexe WC au 4^e étage sur la nouvelle annexe de la cour intérieure ;
- Réaménager les caves au sous-sol ;
- Etendre les aménagements des logements du 1^{er} et du 2^e étage dans la rehausse créée ;
- Aménager des chambres dans les combles du 4^e étage pour transformer le logement du 3^e étage en duplex ;
- Construire des balcons à chaque nouvel étage de la rehausse en façade avant et une terrasse sur la toiture de ladite rehausse pour le logement du 3^e étage ;
- Construire deux lucarnes en façade avant sise rue Garibaldi n°65 ;
- Percer des baies dans les murs porteurs des caves pour créer de nouvelles caves ;
- Percer des baies intérieures dans le mur mitoyen du rez-de-chaussée au 4^e étage (combles) permettant d'accéder à la nouvelle rehausse et à la nouvelle terrasse ;
- Percer des baies dans la façade arrière du bien sis rue Garibaldi n°65 ;
- Démolir des murs porteurs intérieurs et de façade arrière du rez-de-chaussée au 4^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'importance du maintien de l'unicité et du style historique architectural des façades du quartier situé en Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et présentant un intérêt esthétique et patrimonial, ainsi que l'absence de « vues d'artiste » (photomontage et perspective) permettant de visualiser l'intégration du projet dans son environnement ;
- La mise en place d'un système structurel (poutres porteuses des étages) ancré dans le mur mitoyen du voisin (rue Garibaldi n°69) qui engendrerait dès lors une dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les



bâtisses en ce que les gîtes ou poutrelles en fer, destinées à supporter les planchers ou les voûtelettes des étages ne peuvent, en aucun cas, être encastrées dans les murs mitoyens ;

- Le statut de propriété de la mitoyenneté des façades encore à établir ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire sur le volume des garages de la rue Garibaldi supprime l'aération de cet angle de l'îlot ;

Considérant en effet que cette situation est caractéristique de l'urbanisme du début du 20^e siècle et a pour but de préserver une aération, visuelle et spatiale, à proximité d'un angle aigu de l'îlot et ne constitue pas en soi un espace résiduaire ;

Considérant que ces garages existants constituent les dépendances de l'immeuble sis 124 rue de Savoie ;

Considérant en outre que cet îlot est particulièrement dense et que cette densité a déjà été renforcée lors d'une transformation récente de l'immeuble de la rue de Savoie, par l'adjonction d'un étage supplémentaire et de volumes supplémentaires en intérieur d'îlot par les mêmes propriétaires, renforçant de ce fait la proximité avec l'extension projetée ;

Considérant que cette respiration dans le volume bâti bénéficie également à la rue Garibaldi, particulièrement étroite ;

Considérant dès lors que l'augmentation de volume côté rue Garibaldi constitue une densification trop importante de cet angle ;

Considérant également que ladite construction engendre une dérogation aux articles 7 et 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que la hauteur de son gabarit n'est pas au moins égale à celle de la construction voisine la plus basse et en ce qu'elle n'est pas recouverte d'un toit à deux versants ou d'un toit brisé ;

Considérant que la rehausse déroge à l'art.5 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur de la façade à rue) ;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire sur les garages existants ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-181** : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel **Avenue Louise 8**

Demandeur / Aanvrager : ZARA HOME BELGIQUE - S.A.
N° dossier : PU2021-181 / 13/AFD/1789990

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : sterk gemengde gebied

in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

in een lint voor handelskernen

punt van wisselend gemengd karakter

langs een structurerende ruimte

BBP Gemeentelijk bouwreglement

Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP). :

GemSV : het goed bevindt zich in de perimeter van de « Louise Terrasreglement Louizawijk », goedgekeurd op 03/10/2008

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor : toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)



AFWIJKINGEN:

/

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

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

Overwegende de legale toestand van het gebouw: Gebouw met handel in begane grond en 1^{ste} verdieping en kantoren op de andere niveaus;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel betreft:

- Het wijzigen van de ingang van de commerciële begane grond;

Overwegende dat de aanvraag niet onderworpen is aan het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de nieuwe binnen inrichtingen verbonden met de wijziging van de voordeur de ruimtelijke configuratie verbeteren;

Overwegende dat de wijziging van de voordeur geen merkbare veranderingen brengt en dat bestaande uitzicht van de voorgevel wordt bewaren;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-106** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel et het aanleggen van een terras

Avenue Fonsny 9

Demandeur / Aanvrager : Euro Capital Brussels Hotel

N° dossier : PU2021-106 / 13/AFD/1782726

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : sterk gemengde gebied

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

BBP :/.

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :

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

toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I :



art.10 (uitsprongen aan de gevel)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel IV :

art.4 (toegangsweg - kenmerken van de helling)

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

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

Overwegende de legale toestand van het gebouw: Hotel met 55 kamers;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel et het aanleggen van een terras betreft:

- Het plaatsen van een ventilatie rooster op de voorgevel, glazen borstweringen voor de ramen op de 2^{de} en 3^{de} verdiepingen en de wijziging van de indeling van de raamkaders in de gelijkvloers;
- Het plaatsen van 3 ramen in de dakkapel;
- Het wijzigen van dragende muren in het niveau -1;
- Het wijzigen van een terras en zijn toegang;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 07/02/2022 tot 21/02/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 06/02/2022 waarin er vermeld wordt dat geen conclusie kan worden getrokken;

Overwegende dat zonder gunstig advies van de brandweerdienst, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend;

Overwegende dat ingangshelling afwijkt van het artikel 4 van titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de helling 15% in plaats van 8% heeft voor een lengte van 2m maar wordt toegestaan aangezien het comfort wordt bewaren en dat hulp kan worden verkregen van het hotelpersoneel;

Overwegende dat de ventilatie roosters van de gelijkvloers afwijken van het artikel 10 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat ze niet aan de voorgevel mogen worden geplaatst maar zijn aanvaardbaar aangezien ze een miniem ingrepen maken op de voorgevel en dat in het algemeen ze zich goed integreren in het geheel, dat het alleen voor natuurlijke verluchting is;

Overwegende dat de glazen borstweringen slechts op twee niveaus worden geplaatst waardoor de gevel samenstelling wordt verzwakt en dat leuning als borstweringen een betere integratie zouden bieden;

Overwegende dat de wijzigingen aan de ramen van de dakkapel en de gelijkvloers een goede integratie in de voorgevel bieden;

Overwegende dat de binnen ruimtelijke wijzigingen de circulatie, de functionaliteit en de configuratie van de ruimten verbeteren;

Overwegende dat het dakterras inbegrepen is in het volume van het gebouw en dat zijn ligging geen eventuele overlasten veroorzaakt ten opzichte van de burens en zijn directe omgeving;

Overwegende dat het goed het voorwerp heeft gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning PU2013-35 betreffende het verbouwen van het hotel met wijziging van het aantal kamers, van het volume en van de gevels en het plaatsen van uithangborden en dat deze vergunning op 21/06/2018 afgeleverd werd;

Overwegende dat het project (PU2013-239) onderworpen is aan de verplichte stedenbouwkundige lasten krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/9/2013 en dat de som van 25 245 € moet nog betaald worden;

Overwegende dat het goed het voorwerp heeft gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning PU2019-239 wijzigingsvergunning van PU2013-239: het verbouwen van het hotel met wijziging van het aantal kamers, van het volume en van de gevels en plaatsen van uithangborden en dat deze vergunning op 12/11/2019 afgeleverd werd;

Overwegende dat het project (PU2019-35) onderworpen is aan de verplichte stedenbouwkundige lasten krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/9/2013 en dat de som van 5 580 € moet nog betaald worden;



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

- De glazen borstweringen voor de ramen op de 2^{de} en 3^{de} verdiepingen te vervangen door 3 metalen staven;
- Te reageren op de opmerkingen van de Brandweerdienst om een gunstig advies te krijgen;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, en formulier voor het vragen van een advies aan de brandweertjes + beschrijving formulier).

De afwijking aan artikel 10 titel I en artikel 4 titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-342** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de verdeling der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume
Avenue du Roi 82

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Stéphanie et Nicolas Roland - Goffe
N° dossier : PU2021-342 / 13/AFD/1826869

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.4 (hauteur sous plafond - 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, le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

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

- Modifier l'escalier d'accès au 3^e étage via le 2^e étage pour le logement supérieur ;
- Créer une lucarne au 3^e étage en versant arrière ;
- Modifier le volume arrière du 1^{er} étage ;
- Créer un lanterneau au 1^{er} étage

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



Considérant que la modification de l'accès au logement supérieur améliore la circulation et la fonctionnalité de celui-ci ;

Considérant que l'ajout d'un lanterneau sur la toiture du volume du 1^{er} étage améliore l'habitabilité en ce qu'il optimise l'apport en lumière naturelle pour le séjour du logement et qu'il représente une intervention structurellement minimale ;

Considérant que la partie salon du séjour au 1^{er} étage déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est insuffisante ; que cette situation est compensée par la hauteur générale de cet étage, les vastes ouvertures sur l'extérieur (fenêtre et lanterneau) et l'espace entre gîtes ;

Considérant que la chambre arrière 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 est insuffisante mais que cette situation a été autorisée dans le permis précédent (PU 2008-308) ;

Considérant que la lucarne de la chambre sous combles présente des dimensions réduites par rapport à la situation octroyée par permis PU 2008-308, que par conséquent ce volume est acceptable au vu de sa prégnance réduite et de son impact limité en relation à son cadre bâti environnant ;

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

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