



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 juin 2022**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 juni 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. Frère
- 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 :** Excusé

**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	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-69</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / stedenbouwkundige vergunning PU2021-69: het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en van het volume en het aanleggen van een terras : Rue de la Glacière 3  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Mathilde Masquillier
Point 3. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-21</b> : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken en het aanleggen van een terras : Rue Antoine Bréart 30  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Xavier - Marie-Pierre Vairé - Chapuis
Point 4. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-208</b> : aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les façades et les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels / het inrichten van een nieuwe woning op de zolder verdieping, het wijzigen van de gevels en van de binneninrichtingen van de handel met structurele werken : Rue Guillaume Tell 1  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mustafa Hascelik
Point 5. 10:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-244</b> : Diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2ème étage. Démolition et reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée et du 1er étage, ajout d'une lucarne en façade avant et arrière et modifier les façades. / splitsing van een eengezinswoning in 2 woningen met wijziging van het gebruik van de benedenverdieping in een woning, creatie van een terras op de 2de verdieping, afbraak en heropbouw van het bijgebouw op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, toevoeging van dakkapelen aan de voor- en achtergevels en wijziging van de gevels. : Rue de la Victoire 78  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : RAPIDO PRESTO (GOETHALS)
Point 6. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-312</b> : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume et de la façade et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met wijziging van het volume en van de voorgevel en uitvoering van structurele werken : Rue d'Andenne 68  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Elisa et Léo Geeroms & Ysebaert
Point 7. 11:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-68</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume et le relief du sol, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevels, het volume en de bodemrelief, de inrichting van terrassen en de uitvoering van structurele werken : Rue Dethy 79  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs Carlo Alfonso MAGNESI & Eduardo ANGULO MARTIN
Point 8. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-197</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et construire un balcon / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het bouwen van een balkon : Rue Emile Feron 90  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Pascale Vielle
Point 9. 13:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-300</b> : modifier le volume, les aménagements intérieurs et la façade d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et un escalier extérieurs / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen en van de voorgevel van een eengezinswoning met structurele werken en inrichting van een terras en een buitentrap : Avenue Jef Lambeaux 36  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Christian et Ute RIGAUD - RANDEU
Point 10. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-210</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, van het volume en van de gevel voor het tuin niveau en de begane grond : Avenue du Parc 27  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : AXC PROPERTIES - S.R.L. (Letier)



	21/12/2021
Point 11. 14:50	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-283</b> : 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><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur et Madame Thomas - Aude Henry - Bernaerts</p> <p>08/02/2022</p>
Point 12. 15:15	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-305</b> : modifier la façade, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de gevel, het uitvoeren van structurele werken en het inrichten van een terras : Rue de Lombardie 18</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Madame Ilana Bet-EI</p>
Point 13. 15:40	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2021-340</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) à atelier d'activités productives, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van voorziening van collectief belang (eredienst) naar atelier voor productieactiviteiten, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en van het volume en het aanleggen van terrassen : Rue de Mérode 210B</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Maxime DETHIER</p>
Point 14. 16:05	<p><b>Demande / Aanvraag</b> : permis d'urbanisme <b>PU2022-45</b> : construire un balcon en façade avant au 1er étage / het bouwen van een balkon op de voorgevel op de 1e verdieping : Rue Jourdan 108</p> <p><b>Demandeur / Aanvrager</b> : Monsieur Pierre-Henry Burnay</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 **PU2021-69** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / stedenbouwkundige vergunning PU2021-69: het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en van het volume en het aanleggen van een terras

**Rue de la Glacière 3**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Mathilde Masquillier

N° dossier : PU2021-69 / 13/AFD/1778917

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné R.C.U.Z. – Quartier de l'Hôtel de Ville**

Art. 15 (Généralités)

art. 18 (Porte de garage)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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 par défaut 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 les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier la répartition et les aménagements des logements



- aménager des escaliers internes
- Ouvrir des baies en façade arrière
- Surélever le plancher de la chambre arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- Créer un palier/mezzanine au 4<sup>ème</sup> étage
- maintenir le volume de la verrière en façade arrière
- Créer une lucarne en versant arrière
- Créer un balcon en façade arrière

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-157) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements (un logement attenant à l'atelier dans le bâtiment arrière, un studio et un triplex de 2 chambres) ainsi que sur la modification du volume et de la façade avec travaux structurels, que ce permis a été délivré en date du 18/05/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle de ce permis d'urbanisme (PU2015-157) le 05/10/2020, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis ;

Considérant que la présente demande a été introduite dans le but de mettre ces modifications en conformité et d'apporter d'autres transformations à l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit de revoir les aménagements du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage afin de transformer le studio du 2<sup>e</sup> étage et le bureau du 1<sup>er</sup> étage en un duplex de 1 chambre avec bureau, que la configuration de l'escalier interne, initialement en colimaçon dans la pièce arrière, est revue sous la forme d'un escalier tournant dans la pièce avant ;

Considérant que cet escalier grève les espaces et en supprime le caractère traversant ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,24m a été accordée dans le PU2015-157 pour le bureau du 1<sup>er</sup> étage mais que lors de la visite de surveillance une hauteur sous plafond de 2,19 m a été constatée, que cette pièce est un local habitable et présente donc une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ce bureau présente également une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, bien que le plancher ait été surélevé, la chambre arrière du 1<sup>er</sup> étage présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande vise également à maintenir la verrière en façade arrière qu'il était prévu de démolir dans le permis précédent, que la suppression de ce volume de liaison entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage avait été imposée dans le PU2015-157 et que cette annexe est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots, Qu'elle enclave le Studio à l'arrière et augmente fortement les vis-à-vis ;

Considérant que celle-ci induit de plus des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements du triplex ont été revus, notamment en terme de circulation intérieure et de capacité ;

Considérant que la chambre principale au 4<sup>ème</sup> étage est désormais divisée en 2 chambres de taille réduite et que la deuxième chambre devient dès lors la chambre principale ;

Considérant qu'il est prévu de construire une lucarne dans les combles pour améliorer l'habitabilité de la 3<sup>e</sup> chambre, que cette modification de volume ne pourrait se justifier que par l'amélioration de l'habitabilité des combles mais que ladite chambre ne rencontre toujours pas le bon aménagement des lieux étant donné que sa surface est répartie sur 2 niveaux dont un très peu habitable (hauteur sous plafond réduite) ;



Considérant dès lors qu'il est donc difficile de la considérer comme chambre principale, que cela entraîne donc une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (superficie) en ce qu'aucune chambre ne présente une superficie de 14m<sup>2</sup> ;

Considérant en conclusion que les modifications des cloisonnements pour les deux logements aboutissent à des locaux peu ergonomiques, que les dérogations au Titre II (normes d'habitabilité) du Règlement Régional d'Urbanisme sont systématiques (aucun logement conforme) ;

Considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent pas ces dérogations, que le projet ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celui-ci ajoute une construction supplémentaire dans un intérieur d'ilot déjà densément bâti et induit des vues préjudiciables sur la propriété voisine ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications présentant une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 18, 19 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le projet propose de remplacer la porte de garage en aluminium par une porte en bois peinte conformément au PU2015-157, que son dessin permet de retrouver une expression plus respectueuse des caractéristiques d'origine ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de maintenir le volet de la porte de garage pour des questions de sécurité, que le caisson à volet obstrue cependant les boiseries de la porte de garage et nuit à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant qu'une des nouvelles fenêtres de toiture en versant avant déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle n'est pas alignée aux baies des étages inférieurs, qu'elle n'est toutefois pas visible depuis l'espace public et que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée ;

Considérant toutefois que les châssis ont été remplacés et ne présentent pas de double cadre, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant que les modifications apportées à la façade (teinte, châssis, ...) appauvrissent et dénaturent son expression architecturale, que celle-ci présente des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que la demandeuse précise en séance que l'atelier sert de local de stockage commun et que le studio est loué de manière indépendante, que celui-ci a été accordé comme strictement accessoire à l'atelier ;

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



**Point 3.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **2022-21** : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken en het aanleggen van een terras  
**Rue Antoine Bréart 30**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur et Madame Xavier - Marie-Pierre Vairé - Chapuis  
 N° dossier : PU2022-21 / 13/AFD/1830274

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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 : 47-49 RUE ANTOINE BREART Immeuble moderniste

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

art.4 (profondeur de la construction)

**Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (éclairage)

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 : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Ouvrir une baie
- Supprimer un mur
- Construire un escalier extérieur
- Construire un escalier vers les combles
- Aménager une terrasse

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;



Considérant que la suppression du mur séparant la cage d'escalier et l'espace de séjour central n'engendre pas de travaux structurels majeurs et qu'au vu du reportage photographique fourni les décors intérieurs (moultures au plafond) ne sont pas impactés et sont conservés ;

Considérant que la suppression du mur intérieur entre les deux annexes ne soulève aucune objection ;

Considérant que la chambre avant du troisième étage déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante pour y abriter un espace habitable (<2,5m) et un éclairage largement insuffisant, que cet espace en situation de droit (PU 1957) est dédié aux combles et qu'il convient de revoir sa hauteur sous plafond et son éclairage en revoyant la configuration de l'espace du niveau supérieur (sous combles) ;

Considérant que la création d'une terrasse suspendue à l'arrière du rez-de-chaussée, desservie par un nouvel escalier depuis le jardin situé au niveau inférieur, au vu de leur implantation, nécessitent des rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que les rehausses et l'escalier génèrent une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elles vont au-delà de la construction voisine la plus profonde mais que cela reste tolérable de par leurs dimensions réduites, que leur impact est limité par rapport aux propriétés voisines et que ces dispositifs sont dès lors acceptables ;

Considérant que les espaces habitables de la maison dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant mais cette situation est tolérable au vu de la configuration des espaces d'origine de la maison, que les travaux sujets de la demande de permis n'altèrent en rien cette situation déjà existante et que la situation des espaces de séjour au rez-de-chaussée y est améliorée ;

Considérant que de manière générale le projet améliore l'habitabilité de la maison et 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 ;

Considérant que la façade avant est indiquée comme ne faisant pas partie de la présente demande, que les châssis ont été remplacés sans respect des divisions d'origine, que ces modifications nuisent à composition et à l'expression de la façade et qu'il y aura lieu de prévoir des châssis conformes aux caractéristiques d'origine ou d'introduire une nouvelle demande visant à leur mise en conformité ;

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

- **Soit se conformer à l'article 4 (rehausse ou suppression du plancher du grenier) et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre à coucher du 3<sup>e</sup> étage (puits de lumière par exemple), soit ne pas aménager de local habitable à cet endroit ;**
- **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 à l'article 10 du titre II et à l'article 4 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2020-208** : aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les façades et les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels / het inrichten van een nieuwe woning op de zolder verdieping, het wijzigen van de gevels en van de binneninrichtingen van de handel met structurele werken  
**Rue Guillaume Tell 1**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Mustafa Hascelik  
 N° dossier : PU2020-208 / 13/AFD/1764738

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation 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 :

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

dérogation aux règlements d'urbanisme (CoBAT art. 126§11) -(dérog.RRU titre I)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme titre I :**

Article 10 (éléments en saillie sur la façade)

#### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

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

Article 10 (superficie nette éclairante)

Article 4 (hauteur sous plafond)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

Article 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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 de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, sous-sol-cave commune, réserve et WC dédiés au commerce, 3 logements 2 chambres (1 par étage) et combles au 4e étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à réaliser des travaux structurels, modifier les façades du rez-de-chaussée, réaménager la cuisine du commerce et les WC du sous-sol, construire deux lucarnes pour le logement du 4ème étage à régulariser et installer deux tentes solaires et une hotte non-domestique ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable sous conditions de la commission de concertation émis en séance du 13/07/2021 libellé comme suit :

*“Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1994-125) portant sur l'aménagement des WC au sous-sol du commerce, que ce permis a été notifié en date du 07/12/1994 ;*

*Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/11/1999 (PV 13-188/99) pour l'aménagement d'une salle de café sur la moitié du 1er étage alors que l'affectation légale de cet étage est du logement*



*exclusivement, ainsi que pour les travaux réalisés au sous-sol et au rez-de-chaussée qui diffèrent du permis d'urbanisme de 1994 ;*

*Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU 2001-106) portant sur la régularisation du café au 1<sup>er</sup> étage, que ce permis a été refusé le 30/01/2003;*

*Considérant l'arrêté d'inhabitabilité du 16/03/2020, suite à la visite du service Urbanisme le 11/03/2020 lors de laquelle a été constaté un problème structurel lié à des travaux non autorisés au rez-de-chaussée sur le mur porteur et une colonne ;*

*Considérant, le procès-verbal d'infraction dressé le 20/03/2020 (PV 13-11/20) pour lesdits travaux structurels ainsi que pour la modification de la façade ;*

*Considérant la levée de l'arrêté d'inhabitabilité concernant le danger lié au problème structurel le 07/07/2020, sans que la situation de fait du bien n'ait encore été régularisée ;*

*Considérant que la présente demande vise à réaliser des travaux structurels, modifier les façades du rez-de-chaussée, réaménager la cuisine du commerce et les WC du sous-sol, construire deux lucarnes pour le logement du 4<sup>e</sup> étage à régulariser et installer deux tentes solaires et une hotte non-domestique et plus précisément :*

- *régulariser la situation des aménagements de fait du rez-de-chaussée et du sous-sol du commerce tels que les travaux structurels et le réaménagement de la cuisine au rez-de-chaussée et les toilettes du sous-sol ;*
- *régulariser les châssis en PVC blanc des étages et du commerce au rez-de-chaussée ainsi que les briques de verre du sous-bassement ;*
- *modifier la toiture et les aménagements au 4<sup>e</sup> étage et construire deux lucarnes pour l'appartement deux chambres à régulariser ;*
- *installer deux tentes solaires au rez-de-chaussée pour le commerce ;*
- *installer une hotte non-domestique sur la toiture de la cour intérieure couverte au 1<sup>er</sup> étage ;*

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2021 (pas d'objection majeure) ;*

*Considérant que les aménagements généraux du rez-de-chaussée commercial ainsi que du sous-sol, tant pour les parties privatives que publiques, sont satisfaisants et envisageables sur le principe ;*

*Considérant la dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme concernant les deux grilles de ventilations présentes sur la façade avant, au niveau de l'allège du 1<sup>er</sup> étage, côté rue de la Perche, que ces grilles portent atteinte à l'expression de la façade et qu'il y a lieu de supprimer ces dernières ;*

*Considérant que les châssis du rez-de-chaussée commercial remplacés ne respectent pas les caractéristiques d'origine (voir photo PU 1994-125 et google street 2009) et que ce remplacement appauvrit et dénature l'expression architecturale des façades ;*

*Considérant que les châssis des étages ont été modifiés sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage, PVC, ...), que ces modifications dénaturent que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade ;*

*Considérant qu'il y a lieu de préciser la teinte de la façade (claire et sobre) ;*

*Considérant que la suppression de la grille en fer forgé du soubassement et la mise en place de briques de verre sont dommageables à la cohérence architecturale de la façade ;*



*Considérant que la mise en place des deux tentes solaires conformes au Règlement Régional d'Urbanisme est envisageable sur le principe ;*

*Considérant que les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de toiture le plus haut et dérogent donc à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces lucarnes présentent en outre une intégration peu satisfaisante ;*

*Considérant que cette dérogation tend à se justifier par le respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les hauteurs sous plafonds ;*

*Considérant néanmoins que la pièce séjour – cuisine présente une superficie de 20 m<sup>2</sup> et déroge donc à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant également que ce séjour – cuisine (20m<sup>2</sup>) et la chambre 2 présentent des surfaces nettes éclairantes insuffisantes qui dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant dès lors que ces lucarnes n'améliorent que partiellement l'habitabilité des combles et que les aménagements proposés ne rencontrent pas suffisamment les critères de confort, d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et de bon aménagement des lieux pour un logement de 2 chambres ;*

*Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire densifie l'immeuble présentant déjà un nombre important de logements ;*

*Considérant la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme portant sur la présence d'installations techniques en toiture (motorisation de hotte non-domestique et cheminée d'évacuation dans la cour intérieure), que ces installations sont porteuses de nuisances pour le voisinage ;*

*Considérant enfin que les chaudières et leurs évacuations dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles débouchent en façade dans la cour intérieure, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;*

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

- **Prévoir, pour le rez-de-chaussée commercial, des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine telles que dans le permis d'urbanisme de 1994 (PU 1994-125 - photos) ;**
- **Rétablir une grille en fer forgé pour le soubassement et remplacer les briques de verre par des menuiseries conformes à la situation d'origine ;**
- **Supprimer les lucarnes et supprimer le logement du 4<sup>e</sup> étage ou le ller, le cas échéant, au logement du 3<sup>e</sup> étage afin d'en faire un duplex de 3 à 4 chambres conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Intégrer la motorisation de la hotte au sein du volume bâti ;**
- **Prévoir des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (divisions, cintrage, ...) ;**
- **Préciser la teinte de la façade (teinte claire et sobre) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, et formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'aide médical urgente + Fiche descriptive en 2 exemplaires)."**

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 14/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les façades et les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels et plus précisément :



- Régulariser la situation des aménagements de fait du rez-de-chaussée et du sous-sol du commerce tels que les travaux structurels et le réaménagement de la cuisine au rez-de-chaussée et les toilettes du sous-sol ;
- Placer deux grilles de ventilation en façade avant (côté rue de la Perche) au niveau de l'allège du 1<sup>er</sup> étage ;
- Régulariser les châssis blancs des façades avant aux étages et au rez-de-chaussée pour le commerce ;
- Modifier la teinte des façades ;
- Placer deux tentes solaires au rez-de-chaussée pour le commerce ;
- Régulariser le logement sous combles au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements généraux du rez-de-chaussée commercial ainsi que du sous-sol, tant pour les parties privatives que publiques, sont satisfaisants et envisageables sur le principe ;

Considérant que les deux grilles de ventilation visibles sur la façade avant, au niveau de l'allège du 1<sup>er</sup> étage, côté rue de la Perche, dérogent à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces grilles peuvent dès lors être sources de nuisances, portent atteinte à l'expression de la façade et qu'il y a lieu dès lors de supprimer ces dernières ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée commercial remplacés ne respectent pas les caractéristiques d'origine (voir photo PU 1994-125 et google street 2009) et que ce remplacement appauvrit et dénature l'expression architecturale des façades ;

Considérant que les incohérences de légendes au niveau des châssis des façades ne permettent pas de préciser le type de matériaux desdits châssis, à savoir bois ou PVC et qu'il y a lieu par ailleurs de proposer des châssis en bois ;

Considérant que les châssis des étages ont été modifiés sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage, doubles cadres, ...), que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade ;

Considérant que la teinte de la façade proposée, à savoir jaune, est de nature claire et sobre et ne soulève donc pas d'objection majeure ;

Considérant que le maintien de grilles en fer forgé pour les soubassements favorise la cohérence architecturale de la façade mais qu'aucun dessin des châssis au sous-sol ne permet d'émettre un avis sur ces derniers ;

Considérant que la mise en place des deux tentes solaires conformes à l'article 10 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme est envisageable sur le principe ;

Considérant que les éléments de datation fournis à l'appui de la demande visant à prouver l'existence du logement sous combles avant 2000 ne sont pas suffisants, que celui-ci présente de plus des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur à l'époque des preuves fournies et nécessitait dès lors l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en effet que la chambre 2 (5.2 m<sup>2</sup>) et le séjour (8.6 m<sup>2</sup>) de l'appartement dans les combles présentent une importante dérogation aux articles 3 et 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que leurs superficies et leurs hauteurs sous plafond sont largement insuffisantes ;

Considérant également que la chambre 1 et le séjour présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que leurs surfaces éclairantes (7.2 m<sup>2</sup> pour la chambre et 8.4 m<sup>2</sup> pour le séjour) sont insuffisantes ;

Considérant dès lors que les aménagements proposés ne rencontrent pas suffisamment les critères de confort et d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et de bon aménagement des lieux pour un logement indépendant de 2 chambres ;



Considérant en outre que l'aménagement d'un logement supplémentaire densifie l'immeuble présentant déjà un nombre important de logements ;

Considérant que la solution technique des évacuations de chaudière afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, à savoir 3 tuyaux d'évacuation suspendus au milieu de la cour de l'immeuble, semble peu envisageable et qu'il y aurait lieu de disposer ces évacuations le long de la façade ;

Considérant accessoirement qu'il y a lieu de préciser la nature des évacuations visibles dans la coupe AA aux 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage et de corriger le dessin le cas échéant,

Considérant enfin qu'il y a lieu, de manière générale, de dessiner les diverses menuiseries de manière moins sommaires et de corriger les incohérences de mesures pour les fenêtres de toitures en plans et en élévations ;

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:**

- **Supprimer les deux grilles de ventilations présentes en façade avant ;**
- **Prévoir, pour le rez-de-chaussée commercial, des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine telles que dans le permis d'urbanisme de 1994 (PU 1994-125 - photos) ;**
- **Représenter les menuiseries du sous-sol ;**
- **Supprimer le logement du 4<sup>e</sup> étage ou le lier, le cas échéant, au logement du 3<sup>e</sup> étage afin d'en faire un duplex 3 à 4 chambres conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Prévoir des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (divisions, cintrage, doubles cadres, ...);**
- **Disposer les évacuations de chaudières le long de la façade et conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Corriger les erreurs de dessin et de légende des élévations et des plans pour les menuiseries qu'il y a lieu par ailleurs, de représenter de manière moins sommaire ;**
- **Réaliser les travaux 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, formulaire de proposition PEB et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + Fiche descriptive en 2 exemplaires).**



### Point 5.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-244** : Diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2ème étage et à démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et du 1er étage, ajouter une lucarne en façade avant et arrière et modifier les façades / splitsing van een eengezinswoning in 2 woningen met wijziging van het gebruik van de benedenverdieping in een woning, creatie van een terras op de 2de verdieping, afbraak en heropbouw van het bijgebouw op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, toevoeging van dakkapelen aan de voor- en achtergevels en wijziging van de gevels.

**Rue de la Victoire 78**

**Demandeur / Aanvrager :** RAPIDO PRESTO (GOETHALS)

N° dossier : PU2021-244 / 13/AFD/1797045

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

application de l'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.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial dans la pièce avant et en partie centrale ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2ème étage et à démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et du 1er étage, ajouter une lucarne en façade avant et arrière et modifier les façades, et plus précisément :

- Créer un logement duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage avec travaux structurels ;
- Changer la destination de la pièce avant et de la pièce centrale au rez-de-chaussée de commerce en partie du logement ;
- Démolir et reconstruire des annexes situées à l'arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage avec la création d'un auvent pour le logement duplex inférieur ;



- Créer un logement duplex de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles avec travaux structurels et aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage arrière pour ce logement ;
- Ajouter deux lucarnes (une en toiture avant et l'autre en toiture arrière) pour les chambres du logement duplex supérieur ;
- Modifier la façade avant (principalement au rez-de-chaussée) et élargir la baie au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, une réclamation a été introduite portant sur le fait que les travaux ont déjà été effectués, qu'un état des lieux n'a pas été réalisé, que les travaux ont entraînés des fissures, que dès lors une expertise est sollicitée, et que de manière générale une opposition est faite par rapport aux extensions réalisées ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/05/2022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la plainte soulève semble-t-il uniquement des malfaçons au niveau de la réalisation et l'absence d'un état des lieux avant et après travaux ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de considérations urbanistiques, et que la commission ne peut dès lors pas statuer sur ces malfaçons, qu'il est donc conseillé au plaignant de se tourner vers la justice de paix dans un premier temps ;

Considérant que la division en 2 logements (1 logement de 3 chambres et 1 logement de 2 chambres) est envisageable sur le principe en ce qu'elle permet de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le changement de destination du magasin pour les deux premières pièces avant, n'est pas contraire à la fonction principale de la zone d'habitation ;

Considérant néanmoins le peu d'intimité dont dispose la cuisine en façade avant, qu'une révision de la composition générale des baies de la façade serait nécessaire ;

Considérant que le logement inférieur ne présente aucune dérogation au titre II (normes d'habitabilité) du Règlement régional d'urbanisme et présente une configuration spatiale fonctionnelle par l'aménagement des locaux de services en partie centrale et les locaux de vies du côté des façades ;

Considérant que la création de l'escalier (nécessaire pour ce logement en duplex), est configuré de manière pertinente afin d'associer l'annexe du 1<sup>er</sup> étage arrière au logement ;

Considérant toutefois que la pièce principale avant au 1<sup>er</sup> étage et la pièce arrière présentent des éléments de moulures au plafond patrimoniallement intéressants, que les cloisonnements prévus portent atteinte à leur préservation ;

Considérant que la démolition/reconstruction des annexes situées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage implique une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour une profondeur de construction supérieure au 3/4 de la parcelle, que celles-ci contribuent à augmenter sensiblement l'enclavement de cour, qu'il y aurait lieu d'en revoir la profondeur ;

Considérant qu'un aménagement de toiture végétalisée non praticable sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée serait le bienvenu afin d'améliorer les qualités esthétiques, paysagère et environnementale en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'auvent prévu implique une forte dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme par rapport au voisin de gauche (n°76), n'améliore pas également d'une part la viabilité du logement (amoindri l'éclairage du séjour/salle à manger), et d'autre part les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit une petite partie de zone de pleine terre en fond de parcelle, en lieu et place de la cour, afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant néanmoins que la création d'une zone de pleine terre supérieure à 50% dans la zone de cour et jardin, et la mise en place d'une zone perméable sur le reste de la superficie doivent être réalisées afin d'améliorer de manière plus conséquente les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement duplex de 2 chambres supérieur présente des qualités spatiales intéressantes et des superficies confortables ;

Considérant que l'agrandissement de la baie arrière au 2<sup>ème</sup> étage apporte plus d'éclairage naturel dans la cuisine, et donc vers l'espace séjour en contact direct ;



Considérant néanmoins que les chambres dérogent légèrement à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional, étant donné leur superficie généreuse (18,3m<sup>2</sup> pour la chambre 1 et 16,5m<sup>2</sup> pour la chambre 2) ;

Considérant qu'un apport supplémentaire pour l'éclairage naturel pourrait être réalisé par le placement de fenêtres de toit ;

Considérant effectivement que les deux lucarnes proposées (une en toiture avant et une en toiture arrière), bien que conformes aux réglementations, présentent un impact important et des baies sans divisions en façade avant contrastant démesurément avec les baies des étages inférieurs, qu'il est prévu de rompre la corniche pour leur aménagement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de les supprimer ou de revoir leur gabarit et leur expression pour une meilleure intégration et un équilibre de la composition de la façade existante ;

Considérant que la création de la petite terrasse (2m90x2m60) sur la plateforme au 2<sup>ème</sup> étage permet d'apporter un espace extérieur pour ce logement supérieur et n'implique pas de dérogation, mais considérant que le placement d'une zone végétale sur le reste de la plateforme améliorerait les qualités esthétiques, paysagères et environnementale en intérieur d'îlot ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs proposés pour les 2 logements (ouvertures de baies et escaliers) ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que pour la façade arrière, la note explicative précise que celle-ci sera isolée par l'extérieur, que cette isolation n'est pas représentée en plan ;

Considérant que la façade avant ne présente pas de bandeau supérieur (au-dessus des baies supérieures) dessiné sur la façade de 1872, mais considérant que cette modification date probablement de la construction, et ne perturbe pas la lecture de la façade ;

Considérant que les menuiseries en bois (sans précision par rapport à la teinte) de la baie centrale au 1<sup>er</sup> étage ne présentent pas d'allège pleine comme les caractéristiques des modèles d'origine ;

Considérant donc qu'il y a lieu de prévoir une allège pleine en bois pour cette baie, celle-ci n'engendra d'autant plus pas de dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la grande chambre ;

Considérant que les transformations apportées aux parements de façade au rez-de-chaussée, à la vitrine commerciale et les informations approximatives concernant les portes, ne sont pas qualitatives tant au niveau des matériaux, des teintes, des proportions, des divisions, que au niveau de la hauteur de l'allège pour une pièce de vie (cuisine) ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses (voir modifications du 23/03/22 sur les plans) ;

Considérant l'absence d'emplacements pour les vélos accessibles de manière aisée, que leur prévision serait bienvenue ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des réaménagements afin de répondre au bon aménagements des lieux ;

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





Point 6.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-312** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume et de la façade et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met wijziging van het volume en van de voorgevel en uitvoering van structurele werken

**Rue d'Andenne 68**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur et Madame Elisa et Léo Geeroms & Ysebaert  
N° dossier : PU2021-312 / 13/AFD/1822451

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation 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 :

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Art.13 (maintien d'une surface perméable)

**Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement communal sur les bâtisses:**

Art.37 (Gîtages)

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

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 de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction n°PV13-4/18 dressé le 15/01/2018 pour :

- La modification de volume du rez-de-chaussée par la couverture du jardin ;
- La modification de volume des étages par la fermeture des terrasses ;



- L'installation de sorties d'évacuations de gaz brûlés en façade arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol et y aménager un escalier d'accès privatif ;
- Construire une annexe arrière ;
- Rehausser le linteau de la fenêtre arrière du séjour ;
- Modifier les baies et menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

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

Considérant que l'extension arrière, bien qu'entraînant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), s'aligne à la profondeur de l'annexe existante et comble un espace de cour résiduel ;

Considérant que celle-ci ne nécessite pas de rehausses mitoyennes, dépasse de moins de 3m le profil mitoyen le moins profond et de moins d'1m le profil mitoyen le plus profond, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors restreint ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'une deuxième chambre dans ladite extension nécessite une révision conséquente des cloisonnements intérieurs afin d'obtenir une superficie conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'espace de séjour qui en résulte est étroit et peu lumineux et présente une superficie insuffisante comme en témoignent les dérogations aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la coupe projetée laisse apparaître que le gîtage de la toiture de l'extension porte dans les murs mitoyens, que cette configuration déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y aurait lieu de revoir le sens de la portée afin de s'y conformer ;

Considérant également que la pièce avant est réduite au profit du séjour, que le caractère traversant des pièces en enfilade est supprimé, que ces modifications portent atteinte aux qualités spatiales du logement ;

Considérant que l'ajout d'un escalier menant vers le sous-sol dans la pièce centrale réduit la largeur de la pièce centrale de façon conséquente et en accentue le caractère étriqué ;

Considérant que la salle de bain aménagée au sous-sol présente une hauteur sous plafond largement insuffisante (2,05m) en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et prive les logements des étages d'espaces de rangement ;

Considérant que l'augmentation de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration de qualités esthétiques et végétales de la zone de cours et jardins, que la zone de pleine terre prévue se développe sur moins de la moitié de la superficie de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant accessoirement que l'évacuation de la chaudière déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les superficies disponibles ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement de 2 chambres, que les aménagements proposés nécessitent des travaux structurels importants et portent atteinte à la qualité des espaces et ne répondent 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 **PU2022-68** : modifier le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume et le relief du sol, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevels, het volume en de bodemrelief, de inrichting van terrassen en de uitvoering van structurele werken

**Rue Dethy 79**

**Demandeur / Aanvrager :** Messieurs Carlo Alfonso MAGNESI & Eduardo ANGULO MARTIN  
N° dossier : PU2022-68 / 13/AFD/1835464

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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 de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume et le relief du sol, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol arrière
  - 1 logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 logement de 3 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages
- Construire une extension au sous-sol arrière ;
- Construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage arrière ;



- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une cour anglaise ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage arrière et une terrasse au 4<sup>e</sup> étage avant ;
- Réaliser des travaux structurels : placement d'un escalier interne au logement entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, modification de toutes les baies de la façade arrière, agrandissement de la baie dans le mur porteur central du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage, rehaussement du plancher de la cuisine au rez-de-chaussée ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Modifier la teinte de la façade avant et modifier le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en plusieurs unités est envisageable sur le principe, que le projet propose une majorité de logements de plusieurs chambres (2 et 3 chambres), répondant ainsi 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que l'accès au jardin du duplex inférieur ne peut se faire qu'en passant par le sous-sol et en remontant depuis le patio enterré ou depuis le local vélo ;

Considérant toutefois que les demandeurs précisent en séance que la volonté est de créer un jardin partagé en fond de parcelle, que des aménagements plantés sont prévus afin de préserver l'intimité des pièces arrière du logement inférieur ;

Considérant que le placement d'un escalier interne au sein du séjour dudit logement induit une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que, malgré l'agrandissement de la baie arrière, celui-ci présente également un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du même règlement ;

Considérant que l'inversion séjour/cuisine et de la chambre au rez-de-chaussée permettrait de supprimer la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU, que la dérogation à l'article 10 est induite par la configuration des baies d'origine et est acceptable ;

Considérant que la présence d'un local de vélos de taille généreuse et de plain-pied avec le rez-de-chaussée est bienvenu,

Considérant que la chambre arrière au sous-sol est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'une cour anglaise et de paliers végétalisés se développant progressivement vers le jardin permettent un apport en lumière et un dégagement acceptables ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs patrimoniaux dans la pièce arrière du rez-de-chaussée, la rehausse du plancher afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre du sous-sol est envisageable et ne nuit pas à la bonne habitabilité du logement ;

Considérant qu'au vu de la profondeur importante de la parcelle, une extension du sous-sol permet d'améliorer la fonctionnalité des logements sans porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ou aux propriétés voisines ;

Considérant que la chambre avant au rez-de-chaussée, le salon du 2<sup>e</sup> étage et la chambre 2 du 3<sup>e</sup> étage présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois faible, découle de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que l'annexe réalisée au 1<sup>er</sup> étage semble ancienne, que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, celle-ci s'implante dans l'alignement de l'annexe existante et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne (rehausse autorisée par le permis de 1935 pour la construction d'une annexe WC), que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité ;

Considérant que les aménagements du logement du 1<sup>er</sup> étage sont rationnels et proposent des espaces de vie qualitatifs ;

Considérant que la buanderie au 4<sup>e</sup> étage présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois partielle et qu'il s'agit d'un local de rangement accessoire, qu'elle est dès lors acceptable ;



Considérant que le reportage photo intérieur laisse apparaître des cheminées patrimonielement intéressantes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, qu'il y aurait lieu de les préserver ;

Considérant que la terrasse projetée sur l'annexe arrière au 2<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, induit des vues directes problématiques sur la propriété du n°81 et des vues plongeantes préjudiciables vers l'intérieur d'ilot ;

Considérant toutefois le projet d'acte notarié signé par le propriétaire du n°81 fourni à l'appui de la demande concernant la création d'une servitude de vue pour ladite terrasse ainsi que pour la terrasse prévue en façade avant dans le versant de la toiture ;

Considérant que la terrasse s'implante à distance importante de la limite mitoyenne de droite, qu'un recul d'1m par rapport à la façade arrière permettrait de limiter les vues plongeantes et la dérogation en profondeur, qu'il y aurait lieu d'aménager la zone de retrait sous la forme d'une toiture végétale inaccessible et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps ;

Considérant que la lucarne en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance relativement élevée des limites mitoyennes et permet d'aménager une 3<sup>e</sup> chambre sous combles de taille généreuse ;

Considérant que la terrasse prévue en façade avant nécessite la pose d'un garde-corps ajoutant un vocabulaire architectural supplémentaire à la façade avant, qu'il y aurait lieu de le prévoir en retrait afin de le rendre invisible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant actuellement en PVC et aluminium par des menuiseries en bois s'inspirant des caractéristiques des châssis d'origine, que ces modifications revalorisent la façade et sont bienvenues ;

Considérant toutefois que la teinte bleu-vert prévue pour ces dernières tranche démesurément avec celles de la rue et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il en va de même pour la teinte ocre prévue pour le parement de la façade ;

Considérant également que le dessin du garde-corps projeté appauvrit l'expression architecturale de la façade et porte atteinte à son patrimoine, qu'il y aurait lieu de prévoir des ferronneries conformes à celles d'origine ;

Considérant que les éléments en pierre bleue ont été peints, que ces modifications banalisent l'expression architecturale de la façade, qu'il y aurait lieu de les décaper pour retrouver l'expression d'origine ;

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

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

- **Prévoir une teinte blanche pour le parement de la façade et les menuiseries ;**
- **Prévoir un garde-corps respectant les caractéristiques des ferronneries d'origine ;**
- **Prévoir un recul du garde-corps de la terrasse du dernier étage par rapport à la façade avant afin de le rendre invisible depuis l'espace public ;**
- **Prévoir un recul d'1m par rapport à la façade arrière pour la terrasse du 2<sup>e</sup> étage, aménager la zone de recul sous la forme d'une toiture végétale inaccessible et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;**
- **Fournir un projet d'acte notarié signé pour accord par le propriétaire du n°81 pour les servitudes de vue depuis les deux terrasses du duplex supérieur ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**
- **Revoir l'aménagement du duplex inférieur en déplaçant inversant la cuisine et la chambre afin de se conformer à l'articles 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour ;**
- **Décaper les éléments en pierre bleue peints de la façade avant ;**
- **Maintenir les cheminées présentant un manteau en marbre ;**



**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 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



**Point 8.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-197** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et construire un balcon / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het bouwen van een balkon  
**Rue Emile Feron 90**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame Pascale Vielle  
 N° dossier : PU2021-197 / 13/AFD/1791233

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 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 II :**

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager un balcon;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/01/2022 libellé comme suit :

...

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/12/2021 au 29/12/2021;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/12/2021 (favorable sous conditions) ;*

*Considérant que la division de la maison n'offre qu'un espace commun de rangement pour les logements, que celui-ci est également dédié au rangement des vélos, que cet espace est insuffisant ;*

*Considérant que le balcon à l'arrière du bel étage s'aligne en profondeur au mur mitoyen du voisin n°92, que son implantation génère de potentielles nuisances visuelles (vues obliques) envers ce même voisin;*

*Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis ce balcon engendre des vues préjudiciables au voisin n°92 (vues directes);*

*Considérant que la création de la nouvelle véranda engendre une rehausse du mur mitoyen (97cm en son point le plus haut) avec la parcelle voisine n° 88;*

*Considérant que la chambre arrière et le séjour du logement supérieur dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface éclairante est insuffisante;*



*Considérant que la chambre avant au 3e étage déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les mêmes raisons d'éclairage naturel;*

*Considérant que l'espace sous combles déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond est insuffisante pour que l'on considère l'espace comme habitable, que par conséquent une chambre ne peut y être aménagée ;*

*Considérant que le WC dans l'annexe à l'entresol déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que sa largeur est très étriquée et qu'il est possible de placer un WC conforme (intégré dans la salle d'eau le cas échéant) ;*

*Considérant le caractère peu confortable de la porte d'entrée du logement supérieur;*

*Considérant que le plan du 1er étage montre un appareil de chauffage avec une évacuation sortant en façade arrière et que cela va à l'encontre de l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;*

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

*Considérant que la typologie de l'immeuble (rez + 1+ toiture) correspond à une typologie d'une maison familiale qu'il y a lieu de préserver dans la commune ; que sa taille, plus modeste que les habituels hôtels de maîtres ou classiques maisons bruxelloises de 3 pièces en enfilade sur plusieurs niveaux, reste tout à fait compatible avec les modes de vie actuels ;*

*Considérant que la division de cette maison engendre des modifications qui ne répondent pas au bon aménagement des lieux (Espaces communs trop exigus, cloisonnements, atteinte aux qualités patrimoniales, habitabilités...);*

*Considérant que le maintien de cet immeuble en maison unifamiliale répond à la volonté tant régionale que communale, de préservation de logements aptes à accueillir des familles ;*

**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 07/03/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et construire un balcon et plus précisément :

- Ouvrir des baies dans l'annexe
- Construire un escalier extérieur
- Construire une véranda
- Construire un balcon

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Considérant qu'au vu de son emprise minime, la construction d'un balcon au premier étage (bel étage) ne soulève aucune objection, mais qu'il convient néanmoins d'observer une distance de 60cm au regard de la limite moyenne donnant vers le voisin n°92 afin d'éviter les vues préjudiciables vers cette propriété ;

Considérant que l'escalier actuellement sous la véranda est déplacé contre le balcon afin de donner accès au jardin, que cette construction améliore le lien entre le logement et son espace extérieur privatif ;

Considérant que la construction de la nouvelle véranda engendre une rehausse du mur mitoyen vers le n°88 de 97cm en son point le plus haut mais que celle-ci est toutefois ponctuelle et limitée et n'a que peu d'impact sur la propriété concernée ;

Considérant que la chambre arrière au 2<sup>e</sup> étage et les chambres du 3<sup>e</sup> étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant que cette situation reste acceptable au vu des hauteurs sous plafond généreuses, que la dérogation découle de la configuration des baies d'origine et qu'aucune modification n'est apportée à la configuration de ces espaces ;





Considérant que le plan du rez-de-jardin laisse apparaître un appareil de chauffage et son évacuation sortant perpendiculairement à la façade arrière, que cette configuration induit une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que, par rapport à la version précédente, le projet prévoit le maintien de l'immeuble en tant que maison unifamiliale, que cette typologie correspond au gabarit réduit de la maison (rez+1+toiture) et répond à la volonté tant régionale que communale de préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la note explicative précise qu'il est prévu de modifier la teinte des châssis en gris foncé, que cette teinte s'intègre de manière satisfaisante à l'architecture de la façade ;

Considérant également que la note explicative mentionne l'existence d'un store à l'italienne et d'une enseigne en façade avant, que l'élévation avant projetée ne fait pas état de ces modifications, que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'une erreur ;

Considérant que de manière générale, le projet rencontre le bon aménagement des lieux ;

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

- **Respecter une distance de 60cm par rapport à la limite mitoyenne vers le n°92 pour le balcon du bel étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

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



**Point 9.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-300** : modifier le volume, les aménagements intérieurs et la façade d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et un escalier extérieurs / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen en van de voorgevel van een eengezinswoning met structurele werken en inrichting van een terras en een buitentrap  
**Avenue Jef Lambeaux 36**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur et Madame Christian et Ute RIGAUD - RANDEU  
 N° dossier : PU2021-300 / 13/AFD/1820792

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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 : Aile d'entrée de la prison de Saint-Gilles, avenue Ducpétiaux n°106 et Maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse, avenue Jef Lambeaux n°25

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

**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. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection des biens classés sis 106 avenue Ducpétiaux et 25 avenue Jef Lambeaux ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs et la façade d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et un escalier extérieurs et plus précisément:

- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire une extension au sous-sol arrière sous la véranda du rez-de-chaussée ;



- Aménager 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et 2 chambres au sous-sol ;
- Réaliser des travaux structurels : création d'une baie dans le mur porteur entre la cuisine et la salle-à-manger, agrandissement de la mezzanine sous combles ;
- Aménager une terrasse et un escalier extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée 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 l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 23/05/2022 (le châssis du rez-de-chaussée devrait se conformer aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » lors du prochain remplacement) ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur entre la cuisine et la salle-à-manger permet un accès plus aisé à la cuisine et améliore la fonctionnalité et la luminosité des pièces de vie ;

Considérant que la lucarne aménagée en versant arrière, bien que conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II dudit Règlement pour la chambre dans laquelle elle s'implante ;

Considérant toutefois que cette dérogation est ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond généreuse (2,77m) pour la majeure partie de la chambre, que celle-ci est dès lors acceptable ;

Considérant que la lucarne présente une fenêtre latérale située à une distance très faible de la limite mitoyenne de gauche (70cm) induisant des vues directes vers la propriété voisine, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un vitrage translucide ;

Considérant que les deux chambres aménagées au 2<sup>e</sup> étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la chambre avant est très importante et nuit à son habitabilité ;

Considérant que la présence de la mezzanine ne permet plus la pose de fenêtres de toiture afin de supprimer ladite dérogation, qu'il y aurait lieu de réduire son emprise afin de retrouver un éclairage conforme ;

Considérant que deux chambres sont aménagées au sous-sol, que la chambre avant présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la pièce avant ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie (proximité avec la rue et nuisance sonores et olfactives qui en découlent, ventilation possible uniquement au niveau du trottoir) ;

Considérant que l'extension du sous-sol arrière afin d'y aménager une chambre supplémentaire n'induit pas d'impact sur les propriétés voisines, que ladite chambre est conforme aux normes d'habilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déplacement de l'escalier menant au jardin le long du mitoyen de droite engendre des vues directes sur la propriété voisine et nécessite la pose d'un pare-vues en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le pare-vues n'est pas un dispositif pérenne, qu'une rehausse mitoyenne présenterait un impact relativement réduit sur la propriété voisine, qu'il y aurait lieu de la réaliser dans les règles de l'art (rehausse maçonnée) ;

Considérant qu'un positionnement à 1,90m de la limite mitoyenne aurait peu d'impact sur la superficie de la terrasse projetée et permettrait de supprimer lesdites vues ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée a été prolongée jusqu'au soubassement, que cette situation semble toutefois très ancienne ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée a été remplacé sans respect des caractéristiques d'origine (proportion de l'imposte et des divisions, épaisseur et asymétrie des montants, absence de double cadre de l'imposte), que la maison présente un intérêt patrimonial non négligeable et que ces modifications en appauvrissent l'expression architecturale comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;



Considérant accessoirement que seules les pages 3 et 7 du formulaire statistique INS ont été fournies, qu'il y aurait lieu de fournir 3 exemplaires complets dudit formulaire ;

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

- **Se conformer à l'article 10 du titre II pour les deux chambres du 2<sup>e</sup> étage par l'ajout de fenêtres de toiture ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie au sous-sol avant ;**
- **Prévoir un vitrage translucide pour la fenêtre latérale de la lucarne ;**
- **Prévoir une rehausse mitoyenne dans les règles de l'art (rehausse maçonnée) en lieu et place du brise-vue afin de supprimer les vues directes depuis l'escalier menant au jardin ;**
- **Prévoir un châssis au rez-de-chaussée respectant strictement les caractéristiques d'origine (épaisseur et symétrie des montants, proportions, double cadre de l'imposte,...) ;**

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

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



**Point 10.**

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

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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)  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
 application de la prescription 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 I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

**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" ;

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 4 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/12/2021 libellé comme suit :

...

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

Considérant que la construction d'une annexe en partie arrière de l'immeuble au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ajoute un volume aux espaces existants, que de ce fait les espaces de séjour sont en dérogation à



*l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la surface éclairante pour ces espaces habitables est insuffisante (éclairage très peu qualitatif des pièces centrales, salle à manger éclairée principalement en second jour, ...);*

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

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

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

*Considérant que le logement s'étend sur deux niveaux, que les espaces au niveau du rez-de-jardin sont déconnectés des espaces habitables principaux du logement au rez-de-chaussée en ce que la circulation se fait par l'extérieur en passant par l'escalier dans le jardin, que par conséquent ces espaces ne peuvent être qu'accessoires au logement et ne peuvent abriter que des fonctions secondaires au logement telles que du rangement, un atelier ou du bureau (<75m<sup>2</sup>);*

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

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

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

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

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

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

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 25/02/2022 ;

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

- Ouvrir une baie intérieure ;
- Elargir des baies en façade arrière ;
- Construire une annexe sur deux niveaux ;
- Construire un escalier ;
- Modifier la porte de garage en façade avant ;
- Modifier les châssis et la porte au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette nouvelle version du projet maintient la construction du volume annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, ajoutant toujours une quatrième pièce (+11,15m<sup>2</sup>) en enfilade, que, bien qu'il soit prévu de démolir le plancher de l'annexe et d'augmenter l'ouverture des baies en façade arrière, cette configuration induit toujours une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces de séjour ;



Considérant que cette annexe est également dérogoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine du n°29, que ce nouveau volume présente un gabarit important au regard de ladite propriété contribuant à son enclavement et engendrant un assombrissement évident au niveau du rez-de-chaussée de cette dernière ;

Considérant que la construction d'un tel volume ne se justifie pas pour la création d'un espace dédié principalement à la circulation entre les deux niveaux, que la qualité spatiale du logement n'en est pas améliorée ;

Considérant accessoirement que les éléments de datation de cette extension sont peu probants ;

Considérant que la chambre principale aménagée au sous-sol est entièrement ouverte sur l'espace de circulation et le séjour, que cette configuration nuit à son intimité, que l'accès à la chambre secondaire ne peut également se faire qu'en passant par la chambre principale, que ces aménagements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre principale est potentiellement en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage se fait indirectement par la baie de l'annexe du volume de circulation réduisant ainsi ses qualités d'habitabilité ;

Considérant que la petite chambre au niveau inférieur déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante, que la coupe fournie indique une hauteur sous plafond de 2,50m mais que la mesure réelle est de 2,45m et qu'il convient par conséquent de clarifier cette situation ;

Considérant que la privatisation du sous-sol est importante et prive les logements des étages de locaux de rangement privés ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant par des menuiseries en bois, que ces modifications sont bienvenues, qu'il y aurait toutefois lieu de revoir l'épaisseur des montants du châssis du rez-de-chaussée afin de retrouver un double cadre dans l'imposte et dans les parties fixes afin de retrouver une épaisseur continue se rapprochant des caractéristiques d'origine ;

Considérant que les objections émises précédemment sur la porte de garage restent d'application ;

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

Considérant que sur base des points précités le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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



**Point 11.**

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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 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 I**

art.4 (profondeur de la construction)

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 », et 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<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/02/2022 libellé comme suit :

*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

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 11/04/2022 ;

Considérant que la présente 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 2 chambre en duplex avec le sous-sol
- Modifier les cloisonnements



- 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)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la nouvelle version du projet prévoit de maintenir la citerne existante et de la réhabiliter, que ses dimensions sont réduites pour pouvoir agrandir la cour basse, que le maintien de cette dernière est bienvenu pour améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la pièce arrière du sous-sol est toujours affectée en chambre, que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme est supprimée grâce à l'agrandissement de la baie et que la suppression d'une partie de la citerne permet d'améliorer le dégagement visuel de cette chambre ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin est démoli et remplacé par une suite de jardinières en escalier ;

Considérant également que la chambre du rez-de-chaussée est maintenue, qu'il s'agit donc désormais d'un souplex de 2 chambres et que le logement 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 le reportage photographique fourni précise que les portes d'origine seront conservées ;

Considérant que, sur base des plans, la situation a été améliorée, qu'au vu des modifications apportées au projet, celui-ci rencontre désormais le bon aménagement des lieux et qu'il est dès lors acceptable ;

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

- Veiller à obtenir au minimum 2,50 m de hauteur sous plafond pour la chambre au sous-sol ;

**La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



**Point 12.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-305** : modifier la façade, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de gevel, het uitvoeren van structurele werken en het inrichten van een terras

**Rue de Lombardie 18**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame Ilana Bet-El

N° dossier : PU2021-305 / 13/AFD/1821405

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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 : Immeuble moderniste n°47-49 rue Antoine Bréart

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 l'art. 207 §1.a)4 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))
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

**DEROGATIONS :**

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné R.C.U.Z. – « Quartier de l'Hôtel de Ville »**

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art. 10 (éclairage naturel)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : immeuble de rapport de 2 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Remplacer un escalier quart tournant pour accéder au 3ème étage par un escalier hélicoïdal
- Remplacer les menuiseries des châssis de la façade avant
- Peindre la façade
- Modifier la terrasse donnant accès au jardin

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/05/2008 (favorable sous conditions) ;



Considérant que la demande a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme visant à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, que ce permis a été notifié en date du 19/03/2013 ;

Considérant que la présente demande vise en à régulariser une situation de fait constatée suite à la visite de conformité du PU2012-99 réalisée le 13/07/2020 ;

Considérant que le rapport de visite fait état de plusieurs postes à régulariser en conformité avec le permis d'urbanisme délivré :

- La façade avant a été peinte en orange au lieu de la couleur rouge brique (parement d'origine) ;
- Les châssis en façade à rue ont été remplacés sans respecter les caractéristiques d'origine conformément aux plans et impositions du permis délivré (division, proportions, double cadre, moulures ...) et aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- La terrasse du rez-de-chaussée n'a pas été réalisée conformément aux plans et conditions du permis ;
- La couleur des menuiseries en façade avant n'a pas été unifiée ;

Considérant qu'il est aussi mentionné dans ce rapport de visite que la nouvelle fenêtre de toiture en versant avant n'a pas été axée sur les baies des étages inférieurs, qu'elle est donc en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné R.C.U.Z. « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il est stipulé qu'elle devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il apparaît également que l'escalier quart tournant à droit pour accéder au 3ème étage a été remplacé par un escalier hélicoïdal et que ces travaux sont régularisés dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la peinture de la façade, bien qu'entraînant une dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et bien que tendant à banaliser l'expression de la façade, se rapproche de la teinte de la brique d'origine et que son aspect neuf et vif se patinera avec le temps ;

Considérant qu'il s'agit d'une peinture minérale offrant un meilleur aspect ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée ne présente pas de double cadre dans la partie fixe de gauche et dans les impostes et présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que la représentation des châssis des étages et de la porte diffère de la réalité (absence d'allège pleine au 1<sup>er</sup> étage, proportions de la porte), qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine afin de supprimer les dérogations induites aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la demande prévoit de peindre la porte d'entrée dans la même teinte que le reste des menuiseries de la façade, que ces travaux sont les bienvenus afin d'harmoniser l'aspect général de la façade ;

Considérant que la nouvelle fenêtre de toiture déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'elle a été imposée par le SIAMU pour des raisons de sécurité, que ses dimensions ont été revues pour permettre l'accès des pompiers, qu'il n'était donc pas possible de la placer à un autre endroit, qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme a été accordée pour la terrasse et l'escalier d'accès au jardin dans le permis PU2012-99 ;

Considérant cependant que les dimensions de la terrasse ne sont pas conformes à celles octroyées dans ledit permis, que la terrasse se situe désormais à 1,65 m du mitoyen du n°20 de la rue de la Lombardie, que cette diminution du recul pourrait engendrer des vues préjudiciables sur le voisinage ;

Considérant qu'il est prévu de faire pousser un hortensia grimpant via des câbles de suspension tendus à 1,90 m de hauteur par rapport au niveau de la terrasse, que cette plante ferait office de pare-vue, que ce dispositif n'est pas pérenne mais qu'il est acceptable dès lors qu'un accord a été trouvé avec les propriétaires de la maison mitoyenne et que les propriétaires du n°16 et du n°20 ont signé les plans de la présente demande, qu'il y aurait toutefois lieu de fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires concernés ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de la chambre arrière du 2<sup>ème</sup> étage avait été accordée lors du précédent permis, que toutefois les dimensions de la fenêtre de toiture ont été réduites et que la chambre présente donc à nouveau un déficit à l'éclairément ;



Considérant cependant que la pièce présente un éclairage suffisant pour une chambre de 9m<sup>2</sup> et qu'elle est dès lors acceptable ;

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 :**

- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (division, proportions, moulures, double cadre, ...)**
- **Fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues directes depuis la terrasse, signé par les propriétaires de la propriété mitoyenne concernée ;**
- **Réaliser les travaux 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, documents administratifs adaptés en conséquence – projet d'acte notarié).**

**Les dérogations à l'article 4 du Titre I et l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'aux articles 12 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



**Point 13.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-340** : modifier la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) à atelier d'activités productives, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van voorziening van collectief belang (eredienst) naar atelier voor productieactiviteiten, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en van het volume en het aanleggen van terrassen

**Rue de Mérode 210B**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Maxime DETHIER  
N° dossier : PU2021-340 / 13/AFD/1826799

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée lieu de culte ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) à atelier d'activités productives, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et plus précisément :

- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Modifier des baies intérieures ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Modifier le volume de l'annexe ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

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

Considérant que cette demande est envisageable au vu de sa conformité à l'article 3.2. 3° permettant l'installation ou l'extension d'un atelier d'activités productives en zone mixte ;



Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture du petit volume en fond de parcelle vise à y aménager une toiture végétalisée, que cette reconstruction entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois l'impact minime de cette intervention, que la végétalisation de la toiture permet de rencontrer la volonté communale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'une végétalisation des cours est également prévue, que celle-ci est bienvenue ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière est agrandi en sa partie avant afin d'optimiser la circulation entre les deux entités, que ces travaux améliorent la fonctionnalité des futurs espaces d'ateliers, que la modification est ponctuelle et réduite et n'engendre que peu d'impact sur son cadre bâti ;

Considérant également que l'augmentation de la volumétrie bâtie est compensée par l'aménagement d'une toiture plate végétalisée sur le nouveau volume ;

Considérant que le balcon au rez-de-chaussée est étendu sur sa partie droite, qu'une distance de 60cm est maintenue au regard de la propriété voisine n°212 en vue de limiter les vues préjudiciables ;

Considérant que la nature des activités proposées dans les ateliers est peu précise et qu'il convient de fournir des informations supplémentaires pour définir les futures fonctions de manière plus détaillée ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa élevé d'inondation en cas de forte pluie, que l'attention du demandeur est attirée sur ce point ;

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

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme (sous réserve d'un avis favorable du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) à condition de :**

- Fournir un descriptif détaillé des futures activités organisées dans les ateliers proposés et en préciser la nature dans les plans ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les risques d'inondation au sous-sol et dans le bâtiment arrière ;

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

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



**Point 14.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-45** : construire un balcon en façade avant au 1er étage / het bouwen van een balkon op de voorgevel op de 1e verdieping  
**Rue Jourdan 108**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Pierre-Henry Burnay  
 N° dossier : PU2022-45 / 13/AFD/1832738

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, 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

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)

**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 : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée avec bureau attenant à l'entresol, studio au 1<sup>er</sup> étage, logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-76) visant à modifier les aménagements intérieurs du commerce et des logements avec travaux structurels et agrandir la terrasse sur le toit, que ce permis a été octroyé en date du 01/09/2020 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- L'entresol est utilisé comme une unité isolée alors qu'il doit être transformé en bureau à destination du commerce du rez-de-chaussée. De plus une cuisine et une salle de douche y ont été aménagées. Ces modifications supposent la création d'un logement isolé ;
- Les éléments en pierre bleue en façades (les seuils des fenêtres, les bandeaux et le soubassement) ont été peints ;

Considérant que la présente demande vise à construire un balcon en façade avant au 1er étage ;

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

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022 ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage permet au studio de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que la baie du studio menant au balcon présente déjà une porte-fenêtre, qu'aucune modification des menuiseries n'est dès lors nécessaire ;





Considérant que la travée de la façade devant laquelle le balcon s'implante ne présente pas de fenêtre à l'entresol et une baie plus large au rez-de-chaussée, qu'une expression différente est dès lors envisageable sans nuire à la composition architecturale globale de l'immeuble ;

Considérant de plus que le balcon s'implante dans l'alignement du linteau en pierre de la baie du rez-de-chaussée, que les ferronneries projetées proposent un dessin, une teinte et un matériau identique à celles des porte fenêtres existantes ;

Considérant que les photos et élévations fournies laissent apparaître que les éléments en pierre bleue des façades (seuils des fenêtres, bandeaux et soubassement) ont été peints en vert, que cette situation est contraire au Règlement communal sur les bâtisses qui interdit la mise en peinture des pierres naturelles ;

Considérant également que les 3 châssis du commerce au rez-de-chaussée ont été remplacés sans respect du cintrage des baies et des épaisseurs des montants d'origine, que ces transformations sont regrettables et banalisent l'expression architecturale de la façade ;

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

- **Décaper les éléments en pierre bleue peints de la façade ;**
- **Prévoir des menuiseries au rez-de-chaussée respectant les caractéristiques d'origine (cintrage, épaisseur des montants) ;**