



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 juillet 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 juli 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 :

1. Mme. Avakian,
2. M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

3. M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-9 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en de inrichting van een terras : Rue Capouillet 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rebecca Franceskides</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-28 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à café, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane grond van handel tot café, het wijzigen van het volume en de gevel en de uitvoering van structurele werken : Rue de l'Argonne 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Valdet Vershevci</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-13 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue de la Victoire 146</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-27 : modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la façade et placer 2 enseignes parallèles / het wijzigen van het gebruik van handelszaak van roerende goederen tot een restaurant, van de gevel en het plaatsen van 2 gelijklopende uithangborden : Chaussée de Charleroi 61</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Samer ALWADIA</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-325 : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de crèche à commerces, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelder verdieping van kinderdagverblijf tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevels en het plaatsen van terrassen : Chaussée de Charleroi 167</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : OWN CAPITAL - S.R.L.</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-251 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van en terras : Rue du Croissant 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Maryame Abaoud</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-85 : modifier la répartition des logements, les aménagements d'intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mangelige muur : Rue Saint-Bernard 177</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Laure Naveau</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-135 : Diviser les étages de la maison unifamiliale en deux logements avec création d'une lucarne en versant avant et d'une terrasse en versant arrière, réalisation de</p>



	<p>travaux structurels et modifications en façade avant / Verdeling van de bovenverdiepingen van de eengezinswoning in twee woningen met het oprichten van een dakkapel op de voorste helling en een terras op de achterste helling, structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de voorgevel : Rue de la Victoire 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Vincenzo Grado</p>
Point 10. 14:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-51 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen mes structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen : Rue Saint-Bernard 72</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Christine CLOSON 13/07/2021</p>
Point 11. 15:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-102 : modifier les aménagements intérieurs du duplex du 3e étage et combles avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de duplexwoning van de derde en vierde verdiepingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de inrichting van een terras : Rue Defacqz 61</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alvaro Luis Barroso-Portero</p>
Point 12. 15:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-313 : modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement du 3e et 4e étages / het wijzigen van de binneninrichtingen, de inrichting van structurele werken en van terrassen voor de woning van de derde en vierde verdiepingen : Rue Fernand Bernier 45</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alessandro Fontanella 22/02/2022</p>
Point 13. 16:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-324 : réaménager la zone de recul (accès PMR) et modifier la façade / het herontwerpen van de achteruitbouwstrook (toegang MV) en het wijzigen van de gevel : Rue de la Source 83A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monastère des Carmélites déchaussées de Saint-Gilles lez-Bruxelles</p>
Point 14. 16:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-77 : construire 2 balcons en façade avant / het bouwen van 2 voorbalkons : Chaussée de Forest 124</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Matthias DORNFELD</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 **PU2022-9** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en de inrichting van een terras

Rue Capouillet 27

Demandeur / Aanvrager : Madame Rebecca Franceskides

N° dossier : PU2022-9 / 13/AFD/1828752

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, mansardes sous combles ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 26/08/2019 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements (division du triplex sous-sol / rez-de-chaussée / 1^{er} étage en deux unités depuis au moins le 19/05/2009) ;
- Le changement de destination indiqué dans le permis d'urbanisme de pièces destinées au logement, et le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du RRU ;
- L'aménagement de la toiture plate de l'annexe en terrasse, depuis au moins 2017 ;
- Le maintien de ces infractions, depuis leurs dates en commission respectives, jusqu'à ce jour ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :



- Diviser le logement existant au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage en 2 logements distincts dont :
 - o 1 logement de 1 chambre et un bureau au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
 - o 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et entresol ;
- Prolonger le logement du 2^e étage dans les combles ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière au 2^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels : élargir la baie entre la cuisine et la salle-à-manger au 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la prolongation du logement du 2^e étage dans les combles permet d'y aménager 2 chambres de taille généreuse et de retrouver un séjour traversant, que les aménagements proposés sont rationnels et respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne nécessite pas de rehausse mitoyenne vers la propriété de gauche et est située à distance importante de la limite mitoyenne de droite, que celle-ci est dès lors peu susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'un retrait de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe permettrait de limiter également les vues plongeantes sur le jardin de la parcelle et de préserver l'intimité du logement inférieur ;

Considérant que l'aménagement d'un logement uniquement sur le sous-sol et le rez-de-chaussée nécessite l'aménagement d'une salle de bain au sous-sol, que celle-ci présente une hauteur insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant au 1^{er} étage nécessite de supprimer le caractère traversant des 3 pièces en enfilade et induit une dérogation importante à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour ;

Considérant également que la cuisine dudit logement présente une superficie dérogatoire à l'article 3 du II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le sous-sol est entièrement privatisé au profit du duplex inférieur, que l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble nécessiterait une amélioration de la configuration existante et la prévision de locaux de rangements privatifs et communs afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'accès aux compteurs et à la chaufferie doit se faire en passant par le logement inférieur (servitude, précision apportée en séance), que cette situation n'est pas acceptable (sécurité et confort des occupants) ;

Considérant dès lors que la densification de l'immeuble est trop importante et entraîne des dérogations aux normes d'habitabilité problématiques ;

Considérant également que les typologies projetées (2 logements de 1 chambre et 1 logement de 2 chambres) proposent une majorité de petits logements et ne répondent pas 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 ;

Considérant que, bien que la façade avant ne fasse pas l'objet de la demande, les photos fournies laissent apparaître que le châssis du rez-de-chaussée a été remplacé sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect des divisions, proportions et du matériau), que cette modification appauvrit l'aspect architectural de la façade et est regrettable ; que l'architecte précise en séance que ce châssis sera remis en pristin état (division tripartite de l'imposte) ;

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

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

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

- **Maintenir 2 logements au sein de l'immeuble en ne conservant qu'un seul logement au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;**
- **Maintenir un accès par des locaux communs aux compteurs et à la chaufferie ;**



- Prévoir un retrait de la terrasse de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe et matérialiser son emprise par la pose de garde-corps ;
- Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir un châssis en façade avant au rez-de-chaussée respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).
La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-28** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à café, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane grond van handel tot café, het wijzigen van het volume en de gevel en de uitvoering van structurele werken
Rue de l'Argonne 33

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Valdet Vershevci
N° dossier : PU2022-28 / 13/AFD/1831068

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art.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)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage avec vente de véhicules d'occasion au rez-de-chaussée, 3 WC à l'entresol, 3 logements aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-13/18) dressé le 07/03/2018 pour la modification des châssis du commerce en façade avant avec obturation des anciennes impostes par un panneau en bois et l'installation d'un café au lieu d'un commerce relatif à des véhicules motorisés ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à café, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels et plus précisément :



- Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à café
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture du commerce suite à la démolition de l'annexe en infraction;
- Couvrir les 2 cours arrière ;
- Aménager un nouvel escalier vers les caves et démolir des murs porteurs au rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte d'entrée et les vitrines au rez-de-chaussée ;
- Placer une descente d'eau pluviale en fonte en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le nombre important de cafés déjà implantés dans le quartier par rapport aux commerces de proximité, et les nuisances sonores importantes qui en découlent ;
- L'encombrement de la voie publique (bagarres, états d'ébriété, placement de chaises) et des places de parking que génère la présence des cafés déjà existant dans le quartier ;
- La mauvaise gestion des déchets sur l'espace public qu'engendre ce type de commerce ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2022 (favorable conditionnel) ;

Considérant que la demande vise à mettre le changement d'utilisation vers un café en conformité, que la note explicative fournie n'en précise pas la capacité ni les horaires et jours d'ouverture, qu'il y aura lieu de veiller à la bonne gestion des lieux et à prendre toutes les mesures pour respecter les normes en matière de bruit potentiellement générées par ce type de commerce ;

Considérant que le café est situé en liseré de noyau commercial, que plusieurs commerces de ce type occupent historiquement les rez-de-chaussée dans le quartier ;

Considérant également qu'il s'agit d'un retour à l'utilisation d'origine du rez-de-chaussée prévue par le permis de 1976 ;

Considérant dès lors que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone de forte mixité, que la gestion des nuisances éventuelles générée par le commerce dépend de la bonne gestion de celui-ci, qu'il y aura lieu de veiller à limiter les potentielles dérives et nuisances ;

Considérant que le café ne nécessite pas le placement d'une hotte non domestique, qu'il est toutefois prévu de placer une chaudière contre le mitoyen de droite dont le conduit d'évacuation ressort dans la toiture plate de l'annexe arrière, en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée concernant les dispositifs techniques nécessaires à la ventilation du local fumoir, que le cas échéant, ces derniers ne peuvent pas générer de nuisance (sonores ou olfactives) en intérieur d'îlot ;

Considérant que la couverture des 2 cours arrière et la démolition et reconstruction d'une partie de la toiture plate existante à l'arrière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'aménager des sanitaires pour le café ainsi qu'un espace fumoir isolé, qu'au vu de sa configuration enclavée, la volumétrie projetée ne présente aucun impact sur le voisinage et permet de limiter les nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que la densification de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot fortement minéralisé, que l'aménagement de toitures végétalisées sur les toitures plates des annexes permettrait d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et serait bienvenu ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une ventilation du local fumoir afin de limiter les nuisances olfactives pour les logements des étages ;

Considérant que la démolition du mur porteur arrière permet d'agrandir visuellement l'espace et d'en faciliter l'usage, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la création d'un escalier en partie arrière permet d'aménager des sanitaires pour les employés du café et ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois que l'ensemble des locaux du sous-sol semble privatisé au profit du café, que cette situation prive les logements des étages de locaux de rangement privés et d'un local commun pouvant accueillir les vélos et poussettes ;

Considérant également l'absence d'informations quant à l'emplacement des compteurs au sous-sol, que ceux-ci doivent rester accessibles en tous temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir la configuration du hall d'entrée afin de créer un accès commun vers le sous-sol pour le café et les logements des étages et de préciser l'emplacement du local compteurs ;

Considérant que la note explicative fournie stipule l'existence de 4 logements aux étages, que la situation urbanistique légale n'en contient que 3, qu'il y aurait lieu de mettre cette situation en conformité ;

Considérant que les baies de la façade avant ont été modifiées, que le linteau de la vitrine commerciale a été abaissé, que ce dernier n'est dès lors plus aligné à celui de la porte d'entrée, que cette modification rompt la composition de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée des logements a été remplacée en PVC blanc et la devanture commerciale par du PVC anthracite, sans respect des divisions d'origine, que cette transformation porte atteinte à l'expression de la façade et à sa valeur patrimoniale ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de retrouver une devanture se rapprochant de celle d'origine (permis de 1911) et proposant des linteaux alignés pour la vitrine et la porte des logements, des portes avec allèges pleines sous la forme de panneaux en bois moulurés et des impostes alignées pour les vitrines et la porte du commerce ;

Considérant qu'une descente d'eau de pluie a été placée en façade avant et se déverse directement sur le trottoir, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I art.16) et à l'article 42 du règlement sur les trottoirs ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'y conformer et d'évacuer les eaux en façade arrière de l'immeuble ou au sein d'une gaine technique interne et de les raccorder au réseau d'égouttage privatif de l'immeuble ;

Considérant que, bien que ne faisant pas partie de la présente demande, les châssis des étages ont été remplacés par du PVC sans respect du cintrage, que cette situation est regrettable et devra être régularisée par ailleurs ;

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

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

- Revoir la configuration du hall d'entrée afin de créer un accès commun vers le sous-sol pour le café et les logements des étages et préciser l'emplacement du local compteurs ;
- Prévoir des locaux de rangement privatifs pour chacun des 3 logements des étages et un local commun au sous-sol ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, bonne gestion des lieux et des déchets...) ;
- Veiller à la ventilation du local fumoir ;
- Prévoir la motorisation des dispositifs techniques éventuels à l'intérieur du volume bâti ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière du café ;
- Prévoir une vitrine et des portes en bois se rapprochant de la façade d'origine (linteaux alignés pour la vitrine et la porte des logements, portes avec allèges pleines sous la forme de panneaux en bois moulurés, impostes alignées pour les vitrines et la porte du commerce) ;
- Supprimer la descente d'eau en façade avant ;
- Aménager les toitures des annexes arrière liées au café en toitures plates végétalisées (végétation sans entretien) et non praticables ;

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-13** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

Rue de la Victoire 146



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière
N° dossier : PU2022-13 / 13/AFD/1829576

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 :

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 l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager 2 logements 2 chambres
- Aménager 1 cave par logement, un local compteur et un local vélos/poussettes commun
- Créer des escaliers secondaires privés pour le duplex 1
- Ouvrir des baies
- Démolir un mur porteur
- Rehausser l'annexe du rez-de-chaussée sur tous les niveaux (régularisation)
- Remplacer les châssis du sous-sol, du 1^{er} et du 2^e étage
- Aménager une terrasse en façade arrière au 2^e étage pour le duplex 2

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le permis initial (PU1901) prévoyait la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée mais qu'il apparaît qu'elle a été construite sur tous les niveaux dès la construction du bâtiment et qu'elle est visible sur les images satellites datant des années 1930 ;

Considérant que cette annexe présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors que cette annexe existe en l'état depuis plus 90 ans, bien avant le Règlement régional d'urbanisme, et qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;



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

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 4 studios, qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-317) a été introduite dans le but de régulariser cette situation infractionnelle, que la commission de concertation a émis un avis conforme en séance du 23/02/2021, favorable au projet sous réserve de remplir 5 conditions :

- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble en aménageant un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Prévoir une ouverture de la cuisine sur le séjour pour le duplex supérieur afin de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir un local commun et des caves privatives sur l'ensemble du sous-sol ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant l'absence de réponse à la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et que dès lors la demande n'a pas pu être poursuivie favorablement ;

Considérant que la présente demande vise à diviser le bien en 2 duplex de 2 chambres et qu'elle 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 cependant que l'aménagement de ces 2 logements implique des travaux structurels conséquents et que certains aménagements soulèvent des remarques ;

Normes d'Habitabilité/Logement

1 Duplex 1

Considérant que le 1er duplex prend place au rez-de-chaussée (bel étage) et au 1er étage, que les pièces de vies communes se situent au rez-de-chaussée et les chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la création de ce duplex inférieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier en colimaçon est placé dans la pièce arrière/centrale pour distribuer les chambres au 1^{er} étage et que ce dernier obture l'espace traversant ;

Considérant que les cloisonnements créés pour aménager 2 chambres au 1^{er} étage sont peu respectueux de la configuration spatiale des pièces d'origine et se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion de l'espace, que cependant les chambres sont conformes à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que les 2 chambres bénéficient d'une salle de bain privative ;

Considérant que les chambres présentent une dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant, que cette dérogation est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe se développe sur 2 niveaux et que ces 2 pièces sont dédiées à un vestiaire/sanitaire et à un rangement, qu'elles ont une hauteur sous plafond de 2,30 m et qu'aucun local habitable ne pourra y être aménagé ;

Considérant le caractère lacunaire du reportage photographique intérieur fourni à l'appui de la demande, que le projet pourrait porter atteinte à des éléments patrimonieusement intéressants mais qu'en l'absence d'un reportage complet, il est difficile de statuer sur la qualité et le maintien de ces décors ;

Considérant qu'il y a lieu de tout mettre en œuvre pour garantir la préservation des moulures (+ cheminées ?) présentes au rez-de-chaussée et qu'il convient donc de décaler l'escalier interne pour éviter de leur porter atteinte ;

2 Duplex 2

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième duplex au niveau du palier du 1^{er} étage ;

Considérant ce duplex supérieur, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du Titre II (surface éclairante) au Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,20m) et que cette dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant que la cuisine prend place dans la pièce centrale et bénéficie d'un accès à une petite terrasse et que la pièce de l'annexe au 2^e étage est dédiée à un vestiaire et à un sanitaire ;

Considérant que la terrasse est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, qu'un dispositif fixe de 65 cm est prévu afin de garantir un retrait suffisant pour éviter des vues préjudiciables ;

Considérant que les 2 chambres se situent dans les combles, que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'accès à la pièce de l'annexe est compromis par une hauteur sous plafond partielle de 1,50 m (cf. reportage photographique) ;

Considérant effectivement que ces cloisonnements aboutissent à des locaux peu ergonomiques (chambre sous toiture, salle de bain sous toiture, ...) ;

Façade

Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit sur de nombreux points (largeur de baies, cintrage de la porte et de la baie du rez-de-chaussée, ...), que le permis de 1901 n'a probablement pas été réalisé comme prévu et que ces modifications datent de la construction du bien ;

Considérant cependant que les châssis du sous-sol, du 1^{er} étage et du 2^e étage diffèrent des châssis du rez-de-chaussée, qu'ils ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que les nouvelles menuiseries sont en bois peint en gris foncé ;

Considérant que ces nouveaux châssis ne respectent pas les caractéristiques d'origine et qu'il convient de les respecter strictement (doubles cadres des impostes) et de prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Citerne/cour/caves

Considérant que le bien ne bénéficie pas d'une zone de pleine terre, que l'ancienne citerne est supprimée et est reconvertie en cave commune pour les logements, que les espaces de rangements privatifs (caves privées et grenier pour le duplex supérieur) sont largement suffisants, que la suppression de la citerne est dommageable en terme de gestion des eaux pluviales et qu'elle ne se justifie pas ;

Considérant qu'il convient de réimplanter une citerne de gestion des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la division de l'immeuble est envisageable sur le principe moyennant la révision de certains aménagements pour aboutir à des pièces plus ergonomiques et pour assurer le maintien des décors intérieurs (moultures, cheminées, ...), le cas échéant en modifiant la répartition et la composition des logements ;

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

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

Commune :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Revoir les aménagements des logements de manière à garantir des logements globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, plus ergonomiques et ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (moultures, cheminées, ...)**
- **Ne pas aménager de locaux habitables dans les pièces de l'annexe**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Fournir un reportage photographique intérieur représentant les décors intérieurs pour tous les étages**
- **Réimplanter une citerne de gestion des eaux pluviales en prévoyant l'utilisation des eaux récupérées (sanitaires)**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**

Urban DPC et DU, BE :

AVIS DEFAVORABLE



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-27** : modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la façade et placer 2 enseignes parallèles / het wijzigen van het gebruik van handelszaak van roerende goederen tot een restaurant, van de gevel en het plaatsen van 2 gelijklopende uithangborden
Chaussée de Charleroi 61

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Samer ALWADIA
 N° dossier : PU2022-27 / 13/AFD/1830840

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

Art. 10 (éléments en saillie sur la façade à rue)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et atelier de couture au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la façade et placer 2 enseignes parallèles et plus précisément :

- Modifier les châssis du rez-de-chaussée
- Placer un bardage bois sur une partie du rez-de-chaussée
- Peindre la façade en noir
- Placer des appliques lumineuses au rez-de-chaussée
- Placer un auvent vitré avec une structure en aluminium

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Considérant que la dernière situation urbanistique légale fait mention d'un commerce de biens meubles mais qu'en situation existante de fait le rez-de-chaussée est affecté à un bar/restaurant depuis au moins 2009 (cf. Images Google Maps) ;

Considérant que la demande vise à régulariser ce changement d'utilisation et à affecter le rez-de-chaussée à un restaurant ;



Considérant ce que changement d'utilisation nécessite le placement d'une hotte en intérieur d'îlot, que cette dernière existe en situation de fait, qu'elle est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'elle est visible depuis l'espace public (rue Berckmans) vu qu'elle se situe dans la dent creuse au niveau de la cour ;

Considérant que, dans la situation d'origine, l'accès au logement se faisait via la cour arrière (rue Berckmans), que cette dernière n'est pas représentée sur les plans de la présente demande, que cet accès privé est probablement encore d'actualité et qu'il convient de le maintenir pour garantir un accès autonome au logement ;

Considérant également que cette cour n'étant pas représentée sur les plans, il n'est pas possible de savoir si elle a été couverte ou non et qu'il convient donc de préciser la situation de cette dernière ;

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

Considérant que la demande ne précise pas ce qui advient du 1^{er} étage, initialement affecté à un atelier ; que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier considérablement la façade ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la porte et des châssis de la vitrine, que la division de ces derniers se rapproche de la situation de droit (PU1927), que cependant la teinte et le matériau de ces nouvelles menuiseries ne sont pas précisés ;

Considérant qu'il est également prévu de peindre la façade en noir, que le choix de cette teinte tranche démesurément avec la teinte blanc cassé de la façade et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte plus claire qui harmonise l'aspect général de la façade ;

Considérant que le projet prévoit d'apposer un bardage bois sur une partie de la façade et d'y greffer du mobilier fixe pour la terrasse, que ces assises intégrées présentent une importante dérogation à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces travaux ne sont dès lors pas acceptables et qu'il convient de faire une demande d'occupation de l'espace public et de prévoir le cas échéant un mobilier amovible et temporaire ;

Considérant que la demande vise à placer des enseignes parallèles à la façade, que celles-ci sont conformes au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que des appliques lumineuses sont également apposées à la façade, que les documents graphiques ne renseignent pas leur saillie ;

Considérant que la demande vise à installer une marquise vitrée avec une structure en aluminium, que cette dernière a une saillie de 1,30 m et se situe à 4,95 m du niveau du trottoir, qu'au vu de cette disposition son placement ne se justifie pas pour protéger la clientèle des intempéries, qu'elle s'accorde difficilement avec le reste de la façade et qu'elle n'est donc pas acceptable ;

Considérant que ces modifications appauvrissent et dénaturent fortement l'expression architecturale de la façade, qu'il convient de réduire les interventions sur cette dernière et d'harmoniser son aspect afin qu'elle retrouve son esthétique néoclassique d'origine ;

Considérant accessoirement qu'une erreur de dessin figure sur l'élévation au niveau des baies du dernier étage, que la baie de gauche sur la façade située rue Berckmans est représentée comme une baie ouverte or il s'agit d'une baie factice ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation de la hotte et prévoir sa motorisation au sein du volume bâti et le conduit dans la teinte de la façade**
- **Garantir un accès privé séparé pour le logement des étages**
- **Prévoir une teinte claire pour le parement de la façade**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...)**
- **Préciser la teinte et les matériaux des menuiseries de la vitrine commerciale**
- **Harmoniser la teinte des châssis et de la façade et retrouver l'esthétique néoclassique d'origine, supprimer les bardages bois, les marquises et les assises (ne pas modifier la façade existante) ;**



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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-325** : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de crèche à commerces, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelder verdieping van kinderdagverblijf tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevels en het plaatsen van terrassen

Chaussée de Charleroi 167

Demandeur / Aanvrager : OWN CAPITAL - S.R.L.
N° dossier : PU2021-325 / 13/AFD/1824121

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
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 des constructions) -> non sollicitée (terrasse + rehausse mitoyenne)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art. 3 (normes minimales de superficie) -> non sollicitée (cuisine du 1er étage)
art.10 (superficie nette éclairante)

REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur place

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-251** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van en terras

Rue du Croissant 26

Demandeur / Aanvrager : Madame Maryame Abaoud
N° dossier : PU2021-251 / 13/AFD/1798995

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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)

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 : immeuble de 3 logements avec atelier en bâtiment arrière ;

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

- Créer un logement d'une chambre aux 3^e et 4^e étages ;
- Construire un escalier pour accéder au 4^e étage ;
- Construire une lucarne au versant arrière ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu de la destination d'origine du bien (grenier) et la configuration des espaces qui en découle, une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est à noter due à l'insuffisance de hauteur sous plafond pour les espaces de séjour logement projeté au 3^e étage (2,33m<2,50m) ;

Considérant que les photos d'intérieures fournies soulignent cette insuffisance de hauteur dans ces espaces de vie ;
Considérant que, de plus, ces espaces de séjour au 3^e étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur apport en lumière naturelle est très faible, que les photographies fournies l'attestent également ;

Considérant que la construction d'une lucarne, déjà réalisée, est à régulariser, que cette construction se justifie par le manque de lumière dans ces espaces de vie, que sa présence améliore l'habitabilité du bien et que son volume restreint n'a que peu d'impact sur son environnement bâti et serait par conséquent acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^e étage s'étend sur toute la superficie de la toiture de l'annexe inférieure, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de par sa profondeur importante (3,25m>3m), que la terrasse est existante au vu des photos fournies, que l'impact sur son environnement est important au regard de la hauteur de son implantation (le plus haut point), que cette position en promontoire engendre des vues plongeantes et d'autres potentielles nuisances au regard des propriétés voisines et de l'intérieur d'îlot ;



Considérant que la chambre principale déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante ($12\text{m}^2 < 14\text{m}^2$);

Considérant que la salle de bain sous toiture déroge à ce même titre du Règlement Régional d'Urbanisme mais à l'article 4 pour le manque de hauteur sous plafond suffisante ($< 2,2\text{m}$) ;

Considérant que ces espaces sous combles sont étriqués, présentent peu de qualité, que les nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité précitées le soulignent et que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

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

- Réaménager le logement en studio avec mezzanine : ouverture des planchers de la chambre du niveau supérieur de part et d'autre de la zone centrale sous faite (alignement sous 1,50m), de manière à augmenter la hauteur sous plafond de la pièce de vie du niveau inférieur ;
- Limiter la profondeur de la terrasse à 1,20 m de la façade, avec un retrait latéral de 1,90m du côté du n°24

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 résiduelles aux articles 4 du titre I et 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

I et 3, 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 **PU2022-85** : modifier la répartition des logements, les aménagements d'intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mandelige muur

Rue Saint-Bernard 177

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Laure Naveau

N° dossier : PU2022-85 / 13/AFD/1837015

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 à Saint Gilles "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 l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements d'intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne et plus précisément :

- Aménager un duplex de 3 chambres au 2^e étage et combles
- Cloisonner la cage d'escalier pour la privatiser au profit du duplex
- Cloisonner le sous-sol pour créer 2 caves privatives
- Créer un escalier d'accès au grenier

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

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2^e étage dans les combles afin d'aménager un duplex de 3 chambres en lieu et place de l'appartement d'une chambre ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du palier entre le 1^{er} et 2^e étage afin de desservir le nouveau duplex ;

Considérant que les 2 nouvelles chambres aménagées sous les combles sont conformes au Titre II (normes d'habitabilité) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une salle de douche et un sanitaire sont également aménagés dans ces combles ;

Considérant que le sous-sol est aménagé afin de proposer 1 cave par logement de tailles généreuses, compensant de la sorte l'absence de local de rangement commun (vélos / poussettes) ;

Considérant que l'accès au grenier se fait par un escalier (échelle de meunier) via la chambre avant, qu'il s'agit d'un espace de rangement accessoire ;

Considérant que le projet rencontre 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) sans pour autant augmenter le volume existant et densifier l'îlot et qu'il est donc acceptable ;

Considérant accessoirement que l'élévation de la façade avant présente une dérogation à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) dans le sens où la fenêtre de toiture de droite n'est pas alignée aux baies des étages inférieurs, que cependant les élévations ont été annotées pour rectifier la façade et que ce versant de toiture est très peu visible depuis l'espace public ;

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

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

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-135** : Diviser les étages de la maison unifamiliale en deux logements avec création d'une lucarne en versant avant et d'une terrasse en versant arrière, réalisation de travaux structurels et modifications en façade avant / Verdeling van de bovenverdiepingen van de eengezinswoning in twee woningen met het oprichten van een dakkapel op de voorste helling en een terras op de achterste helling, structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de voorgevel

Rue de la Victoire 76

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Vincenzo Grado

N° dossier : PU2021-135 / 13/AFD/1785811

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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) et de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics).

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

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

Considérant que lors d'une visite de contrôle, réalisée suite au mauvais état de la cheminée du voisin de droite (n°78 rue de la Victoire), il est apparu que des travaux avaient été effectués dans le bien sis rue de la Victoire n°76 ne respectent pas les plans et impositions de la situation légale (22/11/1876 et 25/07/1973) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/11/2020 pour la modification de la façade avant par la transformation de la corniche et le remplacement des châssis de fenêtres et portes ne respectant pas les caractéristiques des menuiseries de la dernière situation légale du bien (cintrage, allèges pleines, division, éléments décoratifs de la corniche : modillons, denticules, ...) ;

Considérant que la présente demande vise à diviser les étages de la maison unifamiliale en deux logements avec création d'une lucarne en versant avant et d'une terrasse en versant arrière, réalisation de travaux structurels et modifications en façade avant et plus précisément :

- Créer un logement de 1 chambre au 1^{er} étage, et un logement de 1 chambre en duplex au 2^e étage et dans les combles ;
- Réaliser une lucarne en versant avant et une terrasse arrière au niveau des combles ;
- Placer un escalier entre le commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol, agrandir la baie située à l'entresol vers le rangement, et celle située entre le séjour et la cuisine/ salle à manger au 2^e étage, et créer une mezzanine dans les combles ;
- Régulariser les modifications en façade avant telles que soulevées dans le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-25/20) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le logement de 1 chambre au 1^{er} étage déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, au niveau de la chambre (13,6m²) et au niveau du séjour/cuisine (19,94m²), de même qu'au niveau de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage de la chambre ;

Considérant que l'aménagement de 2 logements de 1 chambre ne permet pas de rencontrer la volonté communale et régionale, qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la création de la lucarne en façade avant permet d'améliorer l'éclairage naturel et la volumétrie, mais considérant que celle-ci ne présente pas une intégration satisfaisante par rapport aux qualités architecturales de la



façade et par rapport aux alignements des baies de celle-ci, que de plus cette lucarne supprime une partie de la corniche en s'implantant plus bas que celle-ci ;

Considérant les différences de représentation entre la coupe et l'élévation au niveau de la lucarne (corniche et fenêtres de toit) ;

Considérant que la création de la mezzanine (rangement) engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une hauteur restreinte de 2,00m au point haut ;

Considérant que la suppression de la mezzanine de rangement permettrait de bénéficier de plus de hauteur sous plafond dans les pièces de vie situées dans les combles, et pourrait éviter la création de la lucarne en façade avant ;

Considérant que la création d'un espace extérieur (terrasse arrière) pour le logement supérieur, au sein du volume bâti est favorable, mais doit néanmoins ne pas engendrer de vues préjudiciables et de nuisances vis-à-vis du voisinage (parcelle très proche de l'angle) ;

Considérant que la création d'un escalier entre le commerce du rez-de-chaussée et le sous-sol permet d'une part d'aménager les sanitaires du commerce dans les caves de celui-ci, et d'autre part de supprimer l'annexe wc située dans la cour ;

Considérant que les 2 logements bénéficient toujours d'une cave / logement, d'un local vélos / poussettes, et d'un accès 24h/24 vers les compteurs communs ;

Considérant néanmoins que l'accès à ces compteurs communs n'est pas précisé pour le commerce ;

Considérant que l'agrandissement des baies à l'entresol vers le rangement et au 2^e étage (entre le séjour et la cuisine) ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les modifications en façade avant au rez-de-chaussée améliorent partiellement la transformation de celle-ci accordée en 1973 (suppression du granit côtelé pour du granit noir lisse, porte d'entrée des logements couleur anthracite sans division centrale au lieu de l'aluminium anodisé) ;

Considérant néanmoins qu'aucune précision n'est apportée par rapport aux matériaux des portes d'entrées, et que la tranche en PVC de couleur anthracite placée au-dessus de la vitrine, est de nature à nuire à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les modifications des châssis des étages (teinte, absence de cintrage, de double cadre dans les impostes et d'allège pleine au niveau de la baie centrale du 1^{er} étage), de même que la modification de la corniche d'origine ouvragée en bois par une corniche en PVC de teinte blanche sont dommageables et nuisent aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la cour ne présente pas la même configuration que celle octroyée en 1973 (légère extension de la parcelle), et montre un accès vers une parcelle arrière donnant sur la rue du Métal condamnée et en voie de suppression (précision en séance) ;

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

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-51** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen

Rue Saint-Bernard 72

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Christine CLOSON

N° dossier : PU2021-51 / 13/AFD/1777674

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 4 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER



Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :r

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)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal du constat d'infraction dressé le 16/04/2018 pour la construction d'un balcon sur la façade arrière au 1er étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant ;

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

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 07/06/2021, 6 réclamations ont été introduites portant sur :

L'abattage d'un arbre tilleul centenaire sans autorisation ;

La crainte de maintenir 4 appartements comme en situation actuelle ;

Les vues engendrées par les terrasses et balcons, en infraction au Code civil en matière de vues ;

La profondeur excessive des terrasses qui met en péril l'aménagement de l'îlot ;

Les nuisances sonores et visuelles causées par le balcon ;

L'accès au jardin par tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant qu'en sa séance du 22/6/21, la commission de concertation a reporter son avis en attente d'une visite sur place, que cette dernière a eu lieu en date du 29/6/21 et a permis de constater :

La haute valeur patrimoniale de l'immeuble, ses qualités spatiales d'origine et la qualité des décors intérieurs ; L'inadéquation des cloisonnements (existants et proposés) du rez-de-chaussée (entre pièce arrière et pièce centrale, dans la pièce à rue, ...), de la mezzanine (encombrement de la pièce à rue, faibles hauteurs sous plafond, dérogations non acceptables, ...) et l'escalier projeté (atteinte aux décors intérieurs, encombrement de la pièce, conflit avec la cheminée monumentale, ...) ;

Les faibles qualités du logement supérieur ;



Les aménagements existants non conformes (logement au sous-sol, division de l'immeuble, chambres sous toit, ...);

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/06/2021 : favorable moyennant le strict respect des conditions mentionnées dans l'avis ;

Considérant que les terrasses, balcons et escaliers en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que les bacs à plantes ne constituent pas un dispositif urbanistique pérenne, qu'ils ne permettent pas de limiter les vues préjudiciables au voisinage et que ces terrasses, balcons et escaliers sont excessifs et portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant la modification des divisions des impostes des châssis en façade avant, que celle-ci ne correspond pas à l'élévation des plan d'archives de 1906 (imposte divisée en deux), mais que la notice de l'inventaire scientifique relève que les menuiseries sont d'origine ;

Considérant qu'au vu des superficies généreuses de l'immeuble, la division en 3 logements est envisageable sur le principe ;

Considérant néanmoins que les aménagements proposés engendrent des nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre au rez-de-chaussée en façade avant ;

A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la mezzanine au rez-de-chaussée en façade avant ;

A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la cuisine au 1er étage ;

A l'article 10 (surface éclairement) pour le séjour en façade avant au 1er étage ;

A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la salle-de-bain à l'entresol entre le 1er et le 2e étage ;

A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre au 2e étage en façade avant ;

A l'article 10 (surface éclairement) pour le séjour au 3e étage ;

A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour le bureau sous combles ;

A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la salle-de-bain sous combles ;

A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre sous combles ;

Considérant que la multiplication des dérogations nuit à la bonne habitabilité des espaces, que selon cet aménagement les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant toutefois que l'inversion des espaces nuits/séjour du bel étage et 1er étage du premier logement permettrait de supprimer la multitude d'infrastructures d'escaliers et terrasses, que cela limiterait l'accès au jardin au plus grand logement de l'immeuble, que cela réduirait l'impact des nuisances sonores et visuelles vers les mitoyens et limiterait également les dérogations à l'article 4 du Titre I (profondeur de construction) du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la mezzanine au bel étage dans la pièce en façade avant n'est pas qualitative, qu'elle engendre une dérogation conséquente à l'article 4 du Titre II (hauteur sous-plafond) au Règlement régional d'urbanisme (1,84m au lieu de 2,50m), que cette dérogation n'est pas acceptable pour une pièce habitable, qu'il convient dès lors de supprimer cette mezzanine ;

Considérant néanmoins que l'appartement du 2e étage ne présente pas d'objection majeure au niveau de l'aménagement proposé ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement du 3e étage et combles est peu pratique, que l'escalier central vient interrompre le caractère traversant du bien, que les espaces sous toit sont étriqués et qu'un meilleur aménagement pourrait être proposé (suppression des dérogations, qualités spatiales, ...);

Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration de l'unifamiliale peut envisager une vision en 3 unités de logements, mais que les aménagements proposés témoignent des nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité qui implique que le projet actuel ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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 03/10/2022 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;



- Modifier une baie dans un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier et une trémie pour le logement triplex ;
- Construire une mezzanine avec un escalier au logement triplex ;
- Agrandir les baies en façade arrière ;
- Construire une lucarne au 4^e étage au versant arrière de la toiture ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances visuelles qu'engendrent les balcons en façade arrière et l'étêtage d'un arbre ;
- Les potentielles nuisances occasionnées par la division de la maison unifamiliale ;
- Le potentielles nuisances liées aux terrasses et balcons arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2022 (Favorable sous conditions – Attention particulière à apporter au compartimentage pour le maintien des éléments patrimoniaux) ;

Considérant que le logement inférieur (triplex) intègre l'escalier principal dans sa circulation interne, que cela ne soulève pas d'objections mais qu'au vu du rangement disponible et ses dimensions généreuses pour ce dernier au niveau de la cour arrière, il convient de supprimer l'espace de rangement (cave 3) et le céder aux logements supérieurs, que cette modification permettrait de supprimer le cloisonnement de la cave 1 dans la pièce à rue et de maintenir ses qualités spatiales et un espace plus confortable pour les vélos-poussettes ;

Considérant que le nouvel escalier proposé pour ce logement au niveau de l'annexe présente des dimensions réduites, que cela n'assure pas une circulation optimale au sein du triplex et qu'au vu des dimensions disponibles dans l'annexe, il convient de revoir la taille de ce dernier en l'agrandissant ;

Considérant que la mezzanine de la pièce avant du bel étage conserve la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme relevée dans la première version du projet relative à la hauteur sous plafond insuffisante ($2,40m < 2,50m$), qu'elle s'étend sur une majorité de la superficie de la pièce, qu'elle n'est pas acceptable pour un local habitable, que la mezzanine dénature le volume de cette pièce importante de la maison (qualités spatiales et patrimoniales) et que par conséquent, il convient de la supprimer ;

Considérant que cette chambre, le bureau et le séjour dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant mais que cette situation est tolérable au vu des dimensions amples, hauteur sous plafond généreuses, que le caractère traversant de l'espace est maintenu et que cela découle principalement de la configuration des baies d'origine de la façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à supprimer le balcon infractionnel au 1^{er} étage de la façade arrière ;

Considérant que les bacs à plantes placés au baies de la façade arrière pour ce même logement dérogent à l'article 4 du titre I du même règlement car leur profondeur dépasse celle de la construction voisine la plus profonde, que néanmoins la dérogation est minime ;

Considérant que les nouveaux balcons proposés tendent à régulariser une situation existante, que ces dispositifs sont sujets à de nombreuses plaintes relatives aux nuisances au regard des propriétés voisines, qu'une telle situation découle directement de la dérogation soulevée au point précédent et que par conséquent ces balcons ne sont pas acceptables ;

Considérant que la cuisine du 1^{er} étage déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur sous plafond est insuffisante pour une pièce habitable, que cela reste acceptable car cela découle de la configuration d'origine de l'annexe mais qu'il convient d'ouvrir l'entièreté de la cuisine sur la salle à manger afin de compenser le caractère réduit de ses dimensions ;

Considérant que les espaces habitables du logement au 2^e étage (chambres et séjour) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant mais qu'une telle situation est acceptable au vu des dimensions amples et hauteur sous plafond généreuse de cette pièce de vie ;

Considérant que la salle de bain de ce logement déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa hauteur sous plafond ($< 2,20m$) mais que cela découle de la configuration de la pièce d'origine dans cet espace annexe et cette situation est acceptable au vu de sa fonction secondaire au sein du logement ;

Considérant que la terrasse proposée pour ce logement ne soulève pas d'objections au vu de ses dimensions, de son implantation et que son impact est donc minime, que des murs mitoyens de hauteur suffisante sont présents de part et d'autre ;



Considérant que l'aménagement de l'appartement du 3^e étage est fort cloisonné et qu'une ouverture de l'espace pourrait en améliorer les qualités spatiales ; que la nouvelle lucarne améliore nettement l'habitabilité dans les chambres à coucher ;

Considérant que la petite chambre à coucher de ce logement au 3^e étage déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est insuffisante mais que la dérogation est légère et est compensée par la qualité qu'offre à l'espace la nouvelle lucarne ;

Considérant que cette lucarne en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'elle présente une intégration satisfaisante et un impact limité sur le voisinage ;

Considérant que les châssis de la baie centrale et de droite au 2^e étage ne représentent pas leur double cadre, qu'il s'agit d'une erreur de représentation graphique car ils apparaissent en pointillés mais qu'ils doivent adopter les caractéristiques des autres châssis présents dans la façade ;

Considérant l'absence d'information sur l'échappée verticale des escaliers ;

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:

- Céder l'espace de rangement central au sous-sol (cave 3) aux logements supérieurs et supprimer le cloisonnement de la cave 1 dans la pièce à rue ;
- Agrandir l'escalier de l'annexe pour le logement inférieur (triplex) ;
- Supprimer la mezzanine de la pièce avant du bel étage ;
- Ouvrir l'entièreté de la cuisine sur la salle à manger du 1^{er} étage ;
- Prévoir une échappée verticale minimum de 2,20m pour les escaliers ;
- Analyser la possibilité de décroisonner les espaces de vie au 3^e étage en fonction des murs porteurs ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-102** : modifier les aménagements intérieurs du duplex du 3^e étage et combles avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de duplexwoning van de derde en vierde verdiepingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de inrichting van een terras

Rue Defacqz 61

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alvaro Luis Barroso-Portero

N° dossier : PU2022-102 / 13/AFD/1839783

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 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 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.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 - lucarnes)

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

Considérant 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 du duplex du 3^e étage et combles avec travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager une deuxième chambre pour le logement au 3^e étage ;
- Revoir la configuration de l'escalier menant aux combles ;
- Démolir et reconstruire la lucarne et aménager une terrasse dans le versant arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

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

Considérant que la superficie existante au 3^e étage permet d'aménager une deuxième chambre et sa salle de bain tout en conservant un séjour relativement confortable ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 2 chambres est bienvenu sur le principe en ce qu'il répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que la suppression du caractère traversant du séjour entraîne une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de s'y conformer en agrandissant les baies de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne projetée en versant avant induit une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil de toiture autorisé de plus de 2m (3m), que malgré cette augmentation volumétrique conséquente la hauteur sous plafond de la chambre reste fortement dérogatoire à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,30m) ;

Considérant que cette lucarne présente une intégration peu satisfaisante et que celle-ci est fortement visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que la superficie de la chambre est insuffisante, en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se limiter à l'aménagement d'une chambre et de ne pas prévoir d'espace de séjour supplémentaire afin de supprimer la lucarne en versant avant tout en préservant une superficie de chambre confortable bénéficiant de la hauteur sous le faite de la toiture ;

Considérant que la salle de bain présente également une hauteur sous plafond insuffisante, mais que celle-ci est ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond de plus de 2,20m sur une partie de sa superficie ;

Considérant que la lucarne arrière est conforme à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre en augmentant sa luminosité, son dégagement visuel et sa hauteur sous plafond ;



Considérant que la terrasse projetée, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du même titre, permet au logement de bénéficié d'un espace extérieur bienvenu, que sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter les vues plongeantes et les potentielles nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes afin de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines ;

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

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

- **N'aménager qu'une chambre sous combles en supprimant l'espace de séjour supplémentaire et se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa superficie ;**
- **Supprimer la lucarne en versant avant ;**
- **Prévoir un retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes pour la terrasse aménagée dans le versant de la toiture ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour au 3^e étage ;**
- **Se conformer à l'art. 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, 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 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-313** : modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement du 3e et 4e étages / het wijzigen van de binneninrichtingen, de inrichting van structurele werken en van terrassen voor de woning van de derde en vierde verdiepingen
Rue Fernand Bernier 45

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alessandro Fontanella
N° dossier : PU2021-313 / 13/AFD/1822778

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

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 : 1 logement au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, 1 logement aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement des 3^e et 4^e étages et plus précisément :

- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe gauche au 3^e étage et une terrasse sur la toiture de l'annexe droite au 4^e étage avec placement d'un brise-vue vers le mitoyen de gauche et d'un escalier reliant les 2 niveaux de terrasse ;
- Rehausser la toiture de l'annexe de droite au 4^e étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur et y réaliser des travaux structurels : agrandissement de la baie du séjour vers la terrasse, percement d'une baie en façade latérale de l'annexe ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/02/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur la perte de luminosité sur la propriété mitoyenne qu'engendrerait le placement d'un claustra de 1,90m le long de la terrasse du 3e étage et sur des demandes de précisions quant à son mode de fixation ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'emplacement existant de la cuisine dans l'annexe à l'entresol nécessite de descendre un demi-niveau afin de se rendre dans le séjour, que la nouvelle configuration proposée dans la pièce avant du 3e étage en facilite l'accès ;

Considérant que la chambre d'amis en façade avant est de ce fait supprimée afin d'aménager un grand séjour traversant avec cuisine ouverte, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que l'élargissement de la baie ente le salon et la salle à manger améliore la luminosité des pièces et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le déplacement de la salle de bain initialement à l'entresol au 4^e étage à proximité des chambres en lieu et place du bureau va également dans le sens d'une amélioration du confort du logement ;

Considérant qu'un espace de bureau est prévu dans l'annexe en lieu et place de la cuisine, que celui-ci présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une pièce de vie secondaire et qu'il est prévu d'améliorer l'habitabilité de la pièce en créant une large baie vitrée en façade latérale générant un éclairage naturel généreux ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au 3^e étage nécessite la pose d'un brise-vue sur toute sa profondeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes, que cette nouvelle construction accentue encore plus l'enclavement de la propriété mitoyenne du n°47-47A et engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse prévue sur la toiture de l'annexe de droite nécessite une rehausse de la toiture dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour son aménagement, que sa configuration étriquée la rend peu qualitative et praticable ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant les deux terrasses ajoute une construction supplémentaire à l'extrémité du bâti existant déjà important ;

Considérant toutefois qu'un espace extérieur serait bienvenu pour un logement de relativement grande taille, que la plateforme supérieure uniquement permettrait d'aménager un espace de terrasse confortable en limitant les vues préjudiciables et l'impact sur l'éclairage des propriétés voisines ;

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

- Ne pas aménager les terrasses telles que projetées, ni la rehausse mitoyenne ;

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



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

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 01/03/2022) ;

Vu les plans modifiés datés du 22/02/2022 et déposés en date du 16/03/2022, tendant à répondre aux conditions du Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant que les plans modifiés nécessitent de repasser par des actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses pour le logement des 3^e et 4^e étages et plus précisément :

- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe droite au 4^e étage et un escalier y donnant accès ;
- Modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur et y réaliser des travaux structurels : agrandissement de la baie du séjour vers la terrasse, percement d'une baie en façade latérale de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence de barrière de sécurité vers la propriété du n°47 et le danger que cela induit ;

Considérant que les plans modifiés présentent le déplacement de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe de droite et le placement d'un escalier y donnant accès depuis la toiture plate de l'annexe de gauche ;

Considérant que cet aménagement est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la terrasse et l'escalier s'implantent à distance de la limite mitoyenne de gauche et ne nécessitent dès lors plus la pose d'un brise-vue enclavant ladite propriété ;

Considérant toutefois les potentielles vues possibles depuis la zone accessible à gauche de l'escalier, qu'il y aurait lieu de la rendre inaccessible et de limiter la profondeur de la plateforme d'accès à l'escalier à son strict minimum ;

Considérant que la terrasse est située le long du mur mitoyen existant à droite, qu'un retrait en profondeur est prévu afin de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que le mur mitoyen de droite présente une hauteur inférieure à 1,90m (1,59m), que l'aménagement de la terrasse est dès lors susceptible d'engendrer des vues préjudiciables vers ladite propriété, qu'il y aurait lieu soit de prévoir une rehausse du mur mitoyen de 31cm, soit de fournir un projet d'acte notarié autorisant une servitude de vues vers la propriété du n°43 ;

Considérant le retrait important de l'escalier menant à la terrasse par rapport à la limite mitoyenne du n°47, qu'aucun danger de chute n'est dès lors à présager dès lors que la zone de retrait est inaccessible ;

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

- **Limiter l'emprise de la profondeur de la plateforme d'accès à l'escalier, supprimer la partie accessible à gauche de ce dernier et matérialiser cette limite par un garde-corps ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et/ou projet d'acte notarié).

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-324** : réaménager la zone de recul (accès PMR) et modifier la façade / het herontwerpen van de achteruitbouwstrook (toegang MV) en het wijzigen van de gevel

Rue de la Source 83A

Demandeur / Aanvrager : Monastère des Carmélites déchaussées de Saint-Gilles lez-Bruxelles
N° dossier : PU2021-324 / 13/AFD/1823923



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : / ,

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre IV :

art.4 (voie d'accès)

art.4 (voie d'accès - caractéristiques de la rampe)

REPORT D'AVIS

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-77** : construire 2 balcons en façade avant / het bouwen van 2 voorbalkons

Chaussée de Forest 124

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Matthias DORNFELD

N° dossier : PU2022-77 / 13/AFD/1836217

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2022 au 20/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 particulière 3.5.1° 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.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 49 (Balcons et consoles)



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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : ateliers et salle d'exposition au sous-sol et rez-de-chaussée 1 studio au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres du 2^e au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à construire 2 balcons en façade avant ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale 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 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Considérant que les balcons sont prévus au 1^{er} et au 2^e étage afin que chacun des logements dispose d'un espace extérieur ;

Considérant que ceux-ci sont prévus sous la forme de montants verticaux en aluminium thermo-laqué blanc, en dérogation à l'article 49 pour les matériaux autorisés par le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant toutefois leur expression sobre et leur teinte identique à celle de la façade, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant la position de l'immeuble sur la place Bethléem permettant une saillie en façade avant sans vis-à-vis problématique, que les balcons s'implantent à une hauteur de plus de 3m par rapport au niveau trottoir, que ceux-ci ne sont dès lors pas de nature à gêner le passage de piétons ou de véhicules ;

Considérant que les balcons présentent une légère dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que leur emprise dépasse les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et parant de la limite mitoyenne, qu'un petit décalage de leur implantation vers la droite permettrait de s'y conformer ;

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 I du Règlement régional d'urbanisme pour l'implantation des balcons ;**

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 49 du Règlement communal sur les bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.