



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 12 juillet 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 12 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 :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Guffens (du Pt 1 au Pt 5) Mme Marquézy (du Pt 6 au Pt 20)

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Excusée

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-263 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord : Chaussée de Waterloo 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mustafa Hacelik</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-173 : changer la destination d'un immeuble de commerce en équipement d'intérêt collectif (maison de quartier) au sous-sol et au rez-de-chaussée et en logement aux étages et modifier la façade / de verandering van de commerciële bestemming van een gebouw tot uitrusting van openbaar belang (buurthuis) op de kelder en de begane grond en tot woning op de verdiepingen en het wijzigen van de gevel : Chaussée d'Alseberg 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Sylvain Cigna</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-44 : modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume (rehausser de 3 étages) et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van een gebouw van polikliniek in een gebouw met 10 woningen en een commerciële begane grond, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume (de verhoging van 3 verdiepingen) en het plaatsen van terrassen : Rue Théodore Verhaegen 100</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : POLYCLINIQUE VERHAEGEN (Delforge)</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-80 : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1er et 2e étages, le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen van de eerste en tweede verdiepingen, van het volume en van de gevels en de inrichting van terrassen : Rue de Mérode 223</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Massoussi Abdelaziz</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-139 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de la Croix de Pierre 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Yüksel & Melahat KAYA - YILDIZ 23/11/2021</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-108 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et de la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, wijziging van het volume en van de gevel : Rue de Lausanne 28</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Michaël Valenta</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-268 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager une</p>



	<p>terrasse dans le volume de la toiture en façade avant / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanleggen van een terras in het volume van het dak aan de voorgevel : Rue de Prague 66</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jérémy Vanneste 22/03/2022</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-301 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels en het plaatsen van een terras : Avenue du Parc 25</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Thibault Walckiers</p>
Point 10. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-348 : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras : Chaussée d'Alseberg 126</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Loic Sturani</p>
Point 11. 14:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-87 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van de gemeenschappelijke muren en het plaatsen van 3 uithangboorden : Chaussée de Waterloo 212</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL</p>
Point 12. 15:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-63 : modifier les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 1er étage avec travaux structurels, modifier le volume et le relief du sol (permis modificatif du PU2018-165) / het wijzigen van de binneninrichtingen van de begane grond en de eerste verdieping met structurele werken, het wijzigen van het volume en van het bodemrelief (aanvraag tot wijziging van de afgeleverde verkavelingsvergunning PU2018-165) : Rue Alfred Cluysenaar 38A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CARABI - S.P.R.L.</p>
Point 13. 15:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-110 : modifier les aménagements intérieurs du logement sous combles avec travaux structurels et modification du volume et de la façade, aménager une terrasse et un balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen van de zolderwoning met structurele werken, wijziging van het volume en van de voorgevel en inrichting van een terras en een balkon : Avenue du Parc 27</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Emmanuel Milon</p>
Point 14. 16:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-221 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de bovenste duplex : Rue de Pologne 3</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame François & Manon VACARISAS - KLEYNJANS 22/02/2022</p>
Point 15. 16:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-37 : abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul / het vellen van 12 bomen, het planten van 7 hoogstammige bomen, het herinrichten van een</p>



	<p>parkeerterrein met 11 plaatsen en het bouwen van een fietsenstalling met 12 plaatsen op de achtritbouwstrook : Chaussée de Charleroi 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HOTEL UPTOWN - S.A. (Putz Jean-Paul)</p>
Point 16. 16:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-17 : aménager une terrasse au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels / het plaatsen van een terras op de begane grond en het uitvoeren van structurele werken : Avenue du Roi 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Matti Aleks Rantanen</p>
Point 17. 17:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-334 : aménager une terrasse et agrandir la lucarne en versant arrière / het inrichting van een terras en de uitbreiding van de dakkappel op de achterkant van het dak : Rue Vanderschrick 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Amaury & Angelina Louis - Tirard</p>
Point 18. 17:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-7 : restaurer légèrement les châssis de la façades arrière de l'appartement au premier étage, créer un accès extérieur et assainir la toiture plat pré-existante. / De ramen van de achtergevel van de flat op de eerste verdieping enigszins herstellen, een externe toegang creëren en het reeds bestaande platte dak herstellen. : Rue Vanderschrick 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Evelyne Schroé</p>
Point 19. 17:45	<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 05/07/2022</p>
Point 20. 18:05	<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 kelderverdieping 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. 05/07/2022</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-263** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord

Chaussée de Waterloo 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mustafa Hacelik

N° dossier : PU2021-263 / 13/AFD/1800401

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art. 3 (normes minimales de superficie)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses R.C.B

art. 46A (enseigne, panneaux publicitaires)

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 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 : immeuble de rapport de 3 logements, que cette situation découle d'un permis non mis en œuvre totalement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2003-004) portant sur la transformation d'une unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble de 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial et avec modification du volume ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : vitrine commerciale, division des châssis, revêtement de façade, logements, véranda en façade arrière, etc. ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 22/03/2018 pour le maintien des infractions du PV13-003/09, le non-respect des conditions du permis d'urbanisme PU2003-004 par le placement d'enseignes non conformes, le non-respect des normes du RRU et la réalisation de travaux structurels ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et placer une enseigne parallèle à la façade et plus précisément :

- Créer un dégagement entre la surface commerciale et l'escalier pour garantir un accès au sous-sol pour les logements
- Aménager un duplex de 4 chambres au 2^e et 3^e étage
- Créer des escaliers
- Modifier la division des châssis
- Modifier la devanture du rez-de-chaussée commercial
- Modifier l'inclinaison de la toiture côté rue
- Placer une enseigne parallèle à la façade
- Maçonner le volume d'annexe au 3^e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant l'historique du dossier :

- PU2000-151 : refus de permis pour la démolition / reconstruction de l'immeuble ;
- PU2003-4 : permis, partiellement octroyé, pour la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble à 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial avec modification de volume (enseigne refusée, annexes non réalisées) ;
- PV13-3/09 : PV de constat d'infraction portant sur la modification de la vitrine commerciale, la modification de la terrasse au 1^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage, l'aménagement d'un logement non conforme au Règlement régional d'urbanisme et l'aménagement d'une véranda ;
- PU2009-295 : refus de permis de régularisation pour modifier le volume et modifier la façade avant ;
- PU2012-119 : demande de permis pour modifier la devanture commerciale, les enseignes, les logements et le volume classée sans suite ;
- PU2014-38 : refus de permis de régularisation pour modifier la devanture commerciale, placer une enseigne, modifier les logements et modifier le volume ;
- PV13-18/18 : PV de constat d'infraction pour le maintien des infractions du PV13-3/09, le non-respect des conditions de permis d'urbanisme PU2003-4 par le placement d'enseignes non conformes et la réalisation de travaux structurels ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des aménagements du rez-de-chaussée commercial ainsi que la devanture commerciale et les enseignes ;

Considérant que la modification de l'entrée commerciale en creux est peu opportune (perte de compacité, situation propice aux incivilités, absence de soubassement et absence de cohérence avec les étages) ;

Considérant que des éléments structurels sont supprimés au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'enseigne parallèle à la façade, que celle-ci présente cependant une dérogation à l'article 46A (enseignes et panneaux publicitaires) du Règlement Communal sur les Bâtisses dans le sens où elle situe à moins de 1 m de la mitoyenneté ;

Considérant qu'une enseigne perpendiculaire à la façade est présente en situation de fait et que la distance avec la mitoyenneté est précisée sur la photographie de la façade, qu'il y a lieu de préciser si cette dernière fait partie de l'objet de la demande ou si elle sera supprimée ;

Considérant que des enseignes de dimensions réduites, de teinte sobre et placées de manière intégrées à la composition architecturale de l'immeuble pourraient être envisagées ;

Considérant accessoirement qu'il y a lieu de veiller, au vu du reportage photographique extérieur, à respecter l'article 34 (baies) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et donc à ne pas occulter plus de 50% de la vitrine commerciale avec des publicités ;

Considérant que pour permettre aux habitants des logements d'accéder au sous-sol, un couloir est cloisonné le long de la cage d'escalier commune, que ce couloir empiète sur la surface commerciale, que cette chicane est incompatible avec la devanture commerciale en creux ;



Considérant également que la porte d'accès et le couloir mesurent 65cm de large et ne sont dès lors pas praticables, qu'il y a lieu de revoir leurs dimensions ;

Considérant que la cage d'escalier a été modifiée, que le plan du sous-sol est annoncé comme inchangé mais que l'escalier d'accès à ce dernier est désormais un escalier quart tournant ;

Considérant donc que désormais l'espace au sous-sol est dédié aux logements et non plus au commerce, qu'aucune information n'est donnée concernant le local compteurs, qu'aucune cave privative n'est aménagée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements du logement 1 chambre du 1^{er} étage et de fusionner le 2^e étage et le 3^{ème} étage pour en faire un duplex de 4 chambres ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, cette modification est envisageable sur le principe ;

Considérant que cette proposition rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage ne diffère pas tellement de la situation de droit, que l'emprise de la terrasse est réduite et que 2 fenêtres de toiture sont installées dans le séjour et dans la salle à manger/cuisine ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2^e étage pour accéder au duplex ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant qu'au 3^e étage se situent 3 chambres et une salle de bain, que les 2 petites chambres en façade avant présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu de revoir les dimensions des fenêtres de toiture ;

Considérant que la taille du séjour (29,34m²) ne se prête pas à un logement pouvant accueillir 5 personnes ;

Considérant qu'au 2^e étage se situent le séjour, la salle à manger la cuisine, un sanitaire et une petite chambre, que cette dernière présente une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il convient de prévoir cette pièce dans la continuité du séjour afin d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que le PU2003-4 n'a été que partiellement mis en œuvre, que l'annexe du 2^e étage est réduite et que l'annexe du 3^e étage n'a pas été construite en maçonnerie et qu'en situation de fait, il s'agit d'une véranda ;

Considérant qu'au 3^e étage, il est prévu de démolir la véranda pour construire un nouveau volume aligné au volume d'annexe du 2^e étage ;

Considérant que le nouveau volume maçonné engendre des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce volume a déjà été autorisé dans le permis PU2003-004 et qu'au vu de la configuration du voisinage son impact est limité ;

Considérant que la façade au niveau des étages ne respecte pas non plus les plans et impositions du permis, mais que son expression reste satisfaisante ;

Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée, qu'il y a lieu de végétaliser les toiture plates (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;

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

Considérant accessoirement l'erreur de dessin dans la coupe longitudinale, qu'une cloison, non présente sur les plans est représentée dans la chambre avant du 3^e étage ;

Considérant que l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande ;

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:

- **Végétaliser les toitures plates des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Veiller à respecter l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et de pas obturer plus de 50% de la vitrine avec des publicités**
- **Se conformer à l'article 46 A du Règlement communal sur les bâtisses**
- **Revoir les dimensions du couloir d'accès au sous-sol**
- **Prévoir un local compteurs et des caves privatives pour les logements au sous-sol**
- **Supprimer la chambre au 2^e étage au profit du séjour ;**
- **Revoir les dimensions des fenêtres de toiture des chambres en façade avant du 3^e étage afin qu'elles soient conformes à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme)**
- **Revoir la devanture commerciale (placer la vitrine à l'alignement et prévoir un soubassement)**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I en 6 exemplaires, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II (sauf pour les chambres sous toiture) du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-173** : changer la destination d'un immeuble de commerce en équipement d'intérêt collectif (maison de quartier) au sous-sol et au rez-de-chaussée et en logement aux étages et modifier la façade / de verandering van de commerciële bestemming van een gebouw tot uitrusting van openbaar belang (buurthuis) op de kelder en de begane grond en tot woning op de verdiepingen en het wijzigen van de gevel

Chaussée d'Alseberg 76

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sylvain Cigna

N° dossier : PU2021-173 / 13/AFD/1788879

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art.15 (Généralités)

Art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 24 (Corniches de couronnement)

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

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un immeuble de commerce en équipement d'intérêt collectif (maison de quartier) au sous-sol et au rez-de-chaussée et en logement aux étages et modifier la façade et plus précisément :

- Changer la destination du commerce en équipement d'intérêt collectif au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Aménager un logement de 1 chambre au 1^{er} étage et un logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Modifier les châssis des étages en façade avant ;
- Modifier la corniche ;
- Placer 3 spots au-dessus de la vitrine ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la note explicative fournie précise que l'équipement d'intérêt collectif sera une association ayant pour but la formation et la pratique de la citoyenneté par le développement d'actions volontaires au service des



habitants et la sensibilisation à la pratique de l'art, que le lieu sera mis à disposition des citoyens du quartier pour y réaliser divers projets participatifs ;

Considérant que sont prévus :

- Un espace d'accueil à l'avant dédiée à la vente ou au prêt de livres et à la lecture, pouvant également accueillir ponctuellement des expositions liées aux activités de l'association ;
- Une deuxième pièce comprenant une buvette et un vestiaire ;
- Une troisième pièce qui servirait de salle polyvalente ;

Considérant que l'équipement dispose d'une entrée indépendante de celle des logements afin de ne pas donner accès à la cage d'escalier commune, ni aux locaux de caves en partie avant du sous-sol, que cette configuration permet de préserver l'intimité des logements et de limiter les potentielles nuisances sonores des activités ;

Considérant qu'un local pour les vélos confortable et facile d'accès est prévu au rez-de-chaussée pour les logements des étages, que celui-ci est bienvenu ;

Considérant qu'une cave privative par logement de taille généreuse est prévue au sous-sol en plus du local compteurs commun et que 2 locaux de buanderie (1 par logement) sont prévus à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles aux étages, la division en 2 logements est envisageable sur le principe, que leur aménagement ne nécessite pas des travaux structurels ni d'augmentation de la volumétrie ;

Considérant que la chambre du logement du 1^{er} étage présente une superficie insuffisante (11m²) en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci dispose toutefois d'un dressing attenant offrant 5,87m² supplémentaire, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant l'incohérence entre le plan et la coupe concernant la hauteur sous plafond dudit dressing, que les hauteurs indiquées en plan sont dérogatoires à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de se conformer à la coupe présentant des hauteurs conformes audit article ;

Considérant que les deux locaux de buanderie sur le palier présentent également une hauteur insuffisante (2,14m), mais qu'il s'agit de locaux de rangement secondaires utiles aux 2 logements dans un volume existant ;

Considérant que les séjours des 2 logements dérogent à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation découle de la configuration des baies d'origine et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses pour les deux logements ;

Considérant toutefois que les 2 chambres sous combles présentent également un éclairage suffisant nuisant à leur bonne habitabilité, que l'agrandissement des fenêtres de toiture existantes ou l'ajout de fenêtres de toiture supplémentaires permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les cloisonnements prévus au niveau de l'accès à la salle de bain du logement du 1^{er} étage porte atteinte aux qualités spatiales de la pièce avant, qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement de la salle de bain et de la zone cuisine afin de les supprimer tout en restant conforme à l'article 8 (sas WC) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le WC sous combles déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il présente une profondeur insuffisante, qu'il dispose toutefois d'une largeur supérieure à 80cm (1m) le rendant relativement confortable, que le logement dispose d'une salle de bain très généreuse ;

Considérant que ladite salle de bain présente une dérogation à l'article 4 du titre II en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond partiellement inférieure à 2,20m ;

Considérant toutefois que la dérogation est induite par la configuration sous combles, que la salle de bain présente plus de 2,20m sous plafond sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant qu'il est prévu de repeindre la façade en blanc cassé, que cette restauration est bienvenue mais qu'il y aurait lieu de préserver la modénature à faux joints caractéristique de cette dernière ;

Considérant que les éléments en pierre bleue ont été peints et qu'il y a lieu de les décaper, conformément à l'article 12 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la note explicative précise que la demande vise au maintien des châssis en bois naturel vernis actuellement placés aux étages, que le dessin de la façade ne correspond toutefois pas aux photos fournies (absence de double cadre de l'imposte, épaisseur des montants) ;

Considérant que les châssis en place, bien que dérogeant de la sorte aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » présentent une intégration satisfaisante (cintrage, matériau et



teinte), qu'il y aura lieu de prévoir des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine (double cadre de l'imposte, épaisseur des montants) lors du prochain remplacement ;

Considérant que les 3 spots prévus au-dessus des vitrines présentent une saillie conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ceux-ci permettent d'améliorer la lisibilité de l'équipement dans la rue et présentent une expression relativement discrète ;

Considérant que la corniche a été revêtue par un habillage de planchettes en bois en dérogation à l'article 24 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications portent atteinte aux qualités patrimoniales de la façade et en banalisent l'expression, qu'il y aurait lieu de retrouver la corniche d'origine ;

Considérant que les activités liées à l'équipement collectif ne peuvent pas engendrer de nuisances sonores pour le voisinage, particulièrement en soirée et qu'afin de préserver la tranquillité de l'intérieur d'îlot, la zone de cour et jardin ne pourra être utilisée pour des activités de l'équipement ;

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 :

- Corriger les hauteurs sous plafond indiquées en plan pour le dressing du 1^{er} étage en se conformant à la coupe et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres sous combles ;
- Supprimer les cloisonnements de la pièce avant au 1^{er} étage et revoir l'aménagement de la salle de bain en conséquence en restant conforme à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Préserver la modénature à faux joints de la façade et prévoir une teinte blanc cassé sur l'ensemble de la façade ;
- Prévoir des châssis aux étages respectant strictement les caractéristiques d'origine (double cadre de l'imposte, épaisseur des montants) lors du prochain remplacement ;
- Retrouver la corniche d'origine en supprimant le revêtement en planchettes de bois ;
- Décaper les éléments en pierre bleue ;
- Ne pas utiliser le jardin pour les activités de l'équipement collectif et limiter les nuisances sonores potentielles ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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 3, 4, 8 et 10 du titre II et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-44** : modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume (rehausser de 3 étages) et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van een gebouw van polikliniek in een gebouw met 10 woningen en een commerciële begane grond, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume (de verhoging van 3 verdiepingen) en het plaatsen van terrassen

Rue Théodore Verhaegen 100

Demandeur / Aanvrager : POLYCLINIQUE VERHAEGEN (Delforge)
N° dossier : PU2022-44 / 13/AFD/1832429

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s) + 1 réaction hors délai

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 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : polyclinique et maison unifamiliale pour le n°100 rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume (rehausser de 3 étages) et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 4 logements 1 chambre et 6 logements 2 chambres
- Aménager 2 commerces au rez-de-chaussée
- Placer un ascenseur
- Créer une circulation extérieure desservant les logements en intérieur d'îlot et rétablir une zone de cour
- Créer des escaliers
- Ouvrir des baies
- Démolir les toitures à versants existantes
- Rehausser de 3 étages
- Remplacer les menuiseries des châssis



- Ouvrir les baies sur la façade côté chaussée de Forest
- Restaurer les sgraffites
- Placer des garde-corps
- Aménager des terrasses sur les toitures plates de la rehausse

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 1 réclamation (commune pour 5 personnes) a été introduite et une hors délai portant sur :

- La suppression de la polyclinique, service utile et nécessaire
- L'absence de logements capables d'accueillir des familles nombreuses
- Le placement de la circulation extérieure ne désenclave pas l'intérieur d'îlot
- L'augmentation de la densité de population dans une commune déjà bien peuplée induite par la création de 10 nouveaux logements
- Les gabarits et la dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme
- Les nuisances sonores en intérieur d'îlot dues au passage dans la circulation extérieure et la présence d'habitants sur les terrasses communes
- L'absence de parking entraînant des problèmes de stationnement
- L'impact sur l'ensoleillement et le gabarit trop important
- L'impact sur le patrimoine

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

1 – Situation

Considérant que l'ensemble bâti d'angle qui fait l'objet de cette demande est constitué de 3 maisons mitoyennes de type unifamiliale avec commerce originellement le long de la rue Théodore Verhaegen (n° 100 et n°102 en R+2+T et le n° 104 en R+3+T) et d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial au n°142 de la chaussée de Forest (R+3+T) ;

2 – Changement de destination

Considérant qu'à l'origine ces immeubles étaient dédiés à l'habitation et qu'en 1974 deux permis sont octroyés (PU1974-76 et PU1974-77) afin d'y installer une polyclinique et de percer des baies de communications entre les différents immeubles ;

Considérant que la polyclinique n'est plus en activité depuis des années ;

Considérant que l'aménagement de cette polyclinique a engendré bon nombre d'interventions malheureuses (modifications structurelles, remplacement de planchers par des planchers en béton, placement d'escaliers, mise en peinture des façades, obturation de baies, suppression des décors intérieurs...), que cette situation est à prendre en considération dans l'évaluation du présent projet et que les interventions réparatrices sont globalement à saluer ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir du logement et du commerce dans ces immeubles, que le changement de destination en tant que tel ne soulève pas d'objection (bien situé en zone d'habitation et 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) ;

Considérant que ce changement de destination permet la réhabilitation d'espaces commerciaux situés en dehors d'un pôle commercial et d'activer les rez-de-chaussée (animation, contrôle social...), qu'une attention particulière devra toutefois être apportée afin de limiter les nuisances de ce type d'activité pour les logements (bruit, odeur,...) ;

Considérant cependant, qu'en comparaison à la situation d'origine, le projet prévoit d'augmenter la capacité des immeubles et de les densifier fortement, tant en termes de nombre d'unités que de volume ;

3 – Volume

Considérant que le projet prévoit de démolir les toitures à versant existantes et de rehausser le bâtiment de 3 étages, que cette rehausse est excessive et écrase les immeubles existants, que de plus cette rehausse est en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux...) et ne présente pas une intégration satisfaisante ;

Considérant que cette rehausse entraîne une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse le mitoyen le plus haut chaussée de Forest et dépasse de plus de 3 m le mitoyen le mitoyen moins haut rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que l'immeuble voisin chaussée de Forest constitue une exception, que les gabarits moyens environnant sont nettement moins élevés et que des lors le projet engendre un dépassement sensible par rapport à ces gabarits moyens ;



Considérant que cette rehausse entraîne également une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme à partir du 4^{ème} étage dans le sens où le mitoyen n'est pas construit ;

Considérant que la rehausse confère au bâti un caractère hétérogène et disproportionné et ne rencontre pas la volonté affirmée d'unification des différents corps de bâtisse composant le projet ;

Considérant en outre que le retrait de cette nouvelle volumétrie pose question en matière de stabilité et de structure de l'immeuble, celle-ci se désalignant des points d'appui ;

4 – Circulation extérieure et cour

Considérant que l'ensemble de maisons en angle génère un espace très exigu en intérieur d'îlot, qu'en situation de droit ce dernier a été couvert, que le projet prévoit de rétablir une zone de cour et d'y installer une circulation extérieure comprenant un ascenseur ;

Considérant que cette circulation rythmée par des paliers pourrait engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot mais qu'ils n'ont pas vocation à devenir des terrasses mais de n'être que des espaces de passage et que cela devrait limiter les nuisances ;

Considérant que le placement de la circulation en extérieur permet d'optimiser les espaces intérieurs du volume bâti, qu'elle permet de désenclaver partiellement l'intérieur d'îlot et que cette zone de cour en angle d'îlot est difficilement exploitable autrement ;

Considérant que l'emplacement de cette circulation permet de distribuer fonctionnellement les différentes unités présentant des différences de niveaux entre les biens sis chaussée de Forest et rue Théodore Verhaegen ;

5 – Logements

Considérant qu'historiquement, l'aménagement des logements respectait le caractère traversant des maisons bruxelloises, que les mitoyens et murs de refend sont conservés pour la plupart mais que l'affectation en polyclinique a modifié l'organisation intérieure des espaces et engendré la suppression des décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés, planchers, ...);

Considérant qu'au 1^{er} étage, 3 logements 1 chambre sont aménagés, que l'appartement situé sur le coin et l'appartement situé chaussée de Forest présentent tous les deux une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, 2 logements 2 chambres sont aménagés, que la chambre principale de l'appartement donnant sur la rue Théodore Verhaegen présente une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la chambre principale de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage, 2 logements 2 chambres sont aménagés, que l'appartement aménagé dans la rehausse donnant sur la rue Théodore Verhaegen bénéficie d'un accès à une terrasse qui longe la nouvelle façade, que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre principale et le bureau de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 4^{ème} étage un logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres sont aménagés, que la chambre de l'appartement donnant sur la rue Théodore Verhaegen présente une dérogation à l'article 3 (normes d'habitabilité) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre principale de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présente également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un duplex de 2 chambres est aménagé dans les 2 derniers étages de la rehausse (5^{ème} et 6^{ème} étages), que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sur le principe les aménagements prévus dans les nouveaux volumes devraient au minimum être conformes aux normes du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de logement de plus de deux chambres, que la capacité du bâti et les extensions projetées devrait permettre l'aménagement de logements de 3-4 chambres, que dès lors le projet rencontre peu 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 l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave, que les commerces possèdent également des espaces de stockage au sous-sol et qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que les commerces possèdent une entrée en vitrine et que l'accès aux logements se fait par une porte d'entrée commune rue Théodore Verhaegen menant la cour intérieure et à la circulation extérieure desservant les logements ;

6 – Terrasses

Considérant que les terrasses aménagées en toiture, par leur occupation et aménagement potentiel, sont incongrue (terminaison de l'immeuble peu en adéquation avec la typologie) et accentue le caractère en rupture de la rehausse, que la terrasse commune au 5^{ème} étage est porteuse de nuisances potentielles ;

7 – Façades

Considérant que la demande vise à rénover les façades, que la brique rouge existante sera sablée, que les seuils et soubassements en pierre bleue seront décapés, que les châssis seront remplacés par des menuiseries en bois de teinte naturelle, que les sgraffites seront restaurés, que ces interventions sont bienvenues sur le principe mais doivent être accompagnées d'informations techniques complémentaires sur les restaurations et les choix posés et ce plus particulièrement pour les éléments présentant un grand intérêt patrimonial (sgraffites) ;

Considérant par contre que le projet s'accompagne d'interventions malheureuses dénaturant et appauvrissant l'aspect des façades existantes :

- La suppression des corniches leur offre une expression saugrenue par l'absence d'élément de terminaison ;
- Les nouvelles baies côté chaussée de Forest présentent une expression différente des baies existantes et ne s'intègre pas harmonieusement à l'expression globale de la façade ;
- Les menuiseries ne respectent pas les caractéristiques d'origine (absence de doubles cadres dans les parties fixes, absence d'allèges pleine au bas des portes-fenêtres...) que ces menuiseries et les nouvelles menuiseries doivent être détaillées et s'inscrire dans l'expression d'origine des immeubles ;
- Garde-corps simplifiés et différents des garde-corps existants ;

Considérant en conclusion que bien que la rénovation et réhabilitation de ces immeubles soient les bienvenus, le projet densifie trop fortement la volumétrie et le nombre d'unités, la rehausse présente un caractère peu harmonieux et disproportionné et que la rénovation des façades devrait s'opérer dans une approche plus respectueuse de leurs caractéristiques d'origine ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-80** : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1er et 2e étages, le volume et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen van de eerste en tweede verdiepingen, van het volume en van de gevels en de inrichting van terrassen
Rue de Mérode 223

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Massoussi Abdelaziz
 N° dossier : PU2022-80 / 13/AFD/1836709

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, 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. 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 (hauteur)

Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} et 2^e étages, le volume et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement supplémentaire de 1 chambre au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce et sur une partie du sous-sol ;
- Agrandir des baies dans les murs porteurs entre la pièce centrale et arrière au 1^{er} et au 2^e étage et revoir les aménagements intérieurs ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;



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

Considérant que l'annexe projetée au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, que l'espace de cour qui en résulte est enclavé et peu qualitatif ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot n'est proposée afin de compenser l'augmentation de la volumétrie bâtie, que la cour résiduelle est entièrement pavée, en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les caves occupent la majeure partie de la parcelle ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'une chambre (présence d'une porte d'accès directement depuis la rue, ancienne vitrine du commerce peu adaptée à un espace intime, proximité avec la voirie, rez-de-chaussée quasiment de plain-pied) ;

Considérant également que les cloisonnements prévus dans la pièce centrale rompent le caractère traversant des pièces et nuisent à leur qualité spatiale ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'un logement indépendant qualitatif et densifie démesurément l'immeuble, qu'il y aurait lieu de privilégier une amélioration des logements existants (création d'un duplex avec le 1^{er} étage ou prévoir une autre destination) ;

Considérant que l'agrandissement des baies dans les murs porteurs entre la pièce centrale et arrière au 1^{er} étage permet un plus grand apport de lumière au sein de la pièce centrale et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'annexe arrière construite aux 1^{er} et 2^e étages, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'accoler à un mur mitoyen de grande hauteur existant à l'origine côté gauche et ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de droite, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors restreint ;

Considérant que celle-ci permet d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements existants en leur offrant un espace extérieur et une pièce de salle-de-bain ;

Considérant toutefois que l'accès à la salle de bain doit se faire en passant par la cuisine, que cet aménagement est peu qualitatif ;

Considérant que la configuration des logements existants aux 1^{er} et 2^e étage nécessite de passer par la cage d'escalier commune afin d'accéder à la chambre secondaire, que le projet prévoit de revoir les cloisonnements des pièces avant afin de créer un couloir de nuit desservant les deux chambres ;

Considérant que ces cloisonnements se font cependant au détriment des qualités patrimoniales des pièces (moulures des plafonds) et suppriment à nouveau le caractère traversant des 3 pièces en enfilade, que la pièce avant était sans doute séparée des pièces arrière par des doubles portes vitrées, que leur suppression au profit d'une cloison pleine induit une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours que l'agrandissement des baies arrière ne suffit pas à compenser ;

Considérant dès lors que ces étages se prêtent peu à l'aménagement de logements de 2 chambres, que le déplacement de la salle de bain dans la petite pièce avant attenante à la chambre principale serait plus respectueux des qualités spatiales de l'immeuble ;

Considérant que les deux chambres principales présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois blanc à l'origine par des châssis en bois naturel (méranti) ;

Considérant que les portes-fenêtres du 2^e étage ne présentent pas d'allège pleine, que les impostes des châssis du 1^{er} étage présentent une proportion trop importante et que les châssis du 3^e étage ne sont pas cintrés, que ces modifications portent atteinte à l'expression architecturale de la façade ;

Considérant également que la modification du dessin de la porte d'entrée cochère et de celle du commerce appauvrit la composition du rez-de-chaussée présentant un aspect patrimonial non négligeable, qu'il y aurait lieu de prévoir des portes respectant les caractéristiques d'origine ;

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

Considérant que le projet ne rencontre en l'état pas le bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de revoir la densité de l'immeuble à la baisse et ses aménagements en conséquence ;



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:

- **Ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée (l'aménagement d'un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en maintenant un bureau ou commerce dans les pièces avant est envisageable) ;**
- **Supprimer l'annexe arrière au rez-de-chaussée et végétaliser la zone de cours et jardins ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (châssis bois, divisions, proportions, allèges pleines des portes fenêtres, doubles cadres des impostes, ...);**
- **Supprimer les cloisonnements de la pièce avant au 1^{er} et au 2^e étage et revoir les aménagements en conséquence ;**

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).

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-139** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

Rue de la Croix de Pierre 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Yüksel & Melahat KAYA - YILDIZ
N° dossier : PU2021-139 / 13/AFD/1785919

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, 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 : 14, rue de Bordeaux Ecole communale n°6

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux ;

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

- Diviser le logement unifamilial aux étages en 2 logements
- Aménager un duplex 4 chambres aux 1^{er} et 2^e étages
- Aménager un duplex 3 chambres aux 3^e étage et combles
- Construire un escalier et une trémie pour le duplex inférieur
- Ouvrir une baie au 1^{er} étage
- Modifier le soubassement
- Ouvrir 2 baies au 1^{er} étage de part et d'autre de la façade d'angle

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022 ;

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

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites (sur la version modifiée) à ce jour ;

Considérant la configuration particulière de l'immeuble en angle d'îlot, que cependant, au vu des superficies de l'immeuble, la divisions en 2 logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que cette division permet de créer deux appartements qui rencontrent 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 ;



Considérant que 3 chambres du duplex inférieur sont aménagées au 1^{er} étage, que toutes ces chambres présentent une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit d'une situation d'origine (entresol probablement lié au commerce) et que cette situation est compensée par les superficies des chambres ;

Considérant que les chambres 2 et 3 présentent également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une 4^e chambre est aménagée au 2^e étage, que les dimensions et la configuration du bien ne se prêtent pas à l'aménagement d'une 4^e chambre, qu'il conviendrait de la supprimer ainsi que la salle de douche y attenante afin de consacrer l'entièreté du plateau aux pièces de jour, afin d'aménager un séjour proportionné au nombre de chambre et d'améliorer les qualités spatiales du logement ;

Considérant que le duplex supérieur est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que seule la chambre 2 dans les combles présente une légère dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme

Considérant qu'une cheminée (gaine technique ?) est dessinée 3^e étage mais qu'elle n'est présente sur aucun des autres étages de l'immeuble, qu'il convient de clarifier la situation ; que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, qu'il convient cependant de cloisonner l'espace de cave pour que les logements puissent bénéficier de locaux de rangement privatifs ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications malheureuses (peinture du soubassement en pierre bleue, remplacement des châssis et de la porte d'entrée, ...) ;

Considérant que la demande vise à remettre en état les façades actuelles, de décaper les éléments en pierre bleue, d'enduire les façades d'un cimentage identique à l'existant (RAL 1015), de restaurer la corniche, les balcons et les châssis en bois du rez-de-chaussée et de remplacer les châssis en PVC des étages par des châssis bois naturel (précision en séance) ;

Considérant toutefois que les nouveaux châssis ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes, que les dimensions des allèges semblent trop importantes, qu'il y a lieu de revoir la division de la vitrine donnant sur la rue de la croix de pierre et qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant que les 2 baies du 1^{er} étage de part et d'autre de la façade d'angle n'ont probablement jamais été ouvertes, que le projet prévoit d'ouvrir ces baies pour apporter un éclairage naturel suffisant pour la chambre 1 du 1^{er} étage ;

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

- Supprimer la 4^e chambre du duplex inférieur au 2^e étage et consacrer cet étage entièrement aux pièces de jour (séjour, salle à manger, cuisine, ...)
- Aménager 2 locaux de rangement privatifs au sous-sol pour les logements
- Revoir les dimensions de la fenêtre de toiture pour la chambre 2 des combles afin qu'elle soit conforme à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (vitrine et châssis des étages)

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

Les dérogations aux articles 4 et 10 (sauf fenêtre de toit) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-108** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et de la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond, wijziging van het volume en van de gevel
Rue de Lausanne 28

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michaël Valenta
 N° dossier : PU2022-108 / 13/AFD/1841169

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, 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 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.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial, modification du volume et de la façade et plus précisément :

- Changer la destination du rez-de-chaussée commercial afin d'aménager un logement supplémentaire de type studio au sein de l'immeuble ;
- Modifier la répartition des logements des étages : aménager un studio au 1^{er} étage et un logement de 2 chambres en duplex aux 2^e et 3^e étages ;
- Construire une extension vitrée au rez-de-chaussée ;
- Remplacer les menuiseries et modifier la teinte de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2022 au 30/06/2022 ;

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

Considérant la typologie de l'immeuble et la présence de la cage d'escalier au centre rendant complexe la liaison entre les pièces avant et arrière ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble au rez-de-chaussée nécessite dès lors la construction d'un volume annexe afin de le rendre habitable, que celui-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme venant couvrir plus de la moitié de l'espace de cours et jardins, que l'espace extérieur en résultant est étriqué et très peu qualitatif, que cette situation n'est pas acceptable ;



Considérant de plus que l'aménagement dudit logement nécessite de privatiser une grande partie du sous-sol afin d'y aménager une salle de bain et un dressing, que le local commun en résultant est de petite taille pour un immeuble de 3 logements et peu praticable pour un local vélos ;

Considérant que les typologies projetées proposent une majorité de logements de petite taille (2 studios), et ne répondent dès lors 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 la densité déjà importante de l'immeuble et le peu de superficies dont il dispose par étage, que l'augmentation de la volumétrie bâtie ne peut se justifier par la création d'un petit logement indépendant supplémentaire ;

Considérant que la cuisine au 2^e étage présente une superficie insuffisante en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le séjour du même logement présente également un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la suppression du WC permettrait d'agrandir la superficie de la cuisine, que son ouverture sur le séjour permettrait de retrouver un espace de vie traversant et dès lors plus lumineux et de d'atténuer la dérogation pour l'éclairage ;

Considérant que le remplacement des châssis de la façade avant par des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (divisions, double cadre des impostes, proportions) permet de revaloriser la façade et est bienvenu ;

Considérant qu'au vu de la qualité des menuiseries en façade à rue participant à son intérêt patrimonial (oriel, porte d'entrée et corniche principalement), il convient de prévoir une restauration strictement à l'identique ;

Considérant toutefois l'absence de précision quant à la teinte de ces derniers, que seule une « teinte claire » est indiquée, qu'il y a lieu d'en préciser le RAL afin de pouvoir statuer sur sa bonne intégration ;

Considérant qu'il est prévu de peindre la façade en gris en supprimant la modénature à faux joints de cette dernière, que ces modifications en banalisent l'expression, qu'il y aurait lieu de maintenir une teinte claire et la modénature à faux joints ;

Considérant également qu'afin de revaloriser cette façade il convient de décaper les éléments en pierre bleue ;

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 :

- Ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée et ne pas modifier la façade ;
- Supprimer le WC et ouvrir la cuisine sur le séjour au 2^e étage ;
- Préciser la teinte des menuiseries de la façade avant ;
- Maintenir une teinte claire et préserver la modénature à faux joints pour la façade avant ;
- Décaper les éléments en pierre bleue en façade avant ;
- Restaurer les menuiseries strictement à l'identique et dans le respect de leur caractéristiques d'origine ;
- Supprimer le volume dans la cour ;

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 le cas échéant).

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-268** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager une terrasse dans le volume de la toiture en façade avant / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanleggen van een terras in het volume van het dak aan de voorgevel

Rue de Prague 66

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jérémy Vanneste

N° dossier : PU2021-268 / 13/AFD/1800851

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

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 avec rez-de-chaussée commercial ;

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/03/2022 libellé comme suit ...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est prolongé au sous-sol, que l'accès au sous-sol commercial ne se fait pas via l'espace commercial ouvert au public mais par la cage d'escalier commune, qu'il n'est donc pas envisageable que la clientèle puisse y accéder ;



Considérant la configuration de l'intérieur d'îlot particulièrement dense et enclavée, que le projet prévoit de couvrir la cour du rez-de-chaussée, que ces travaux engendrent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant la configuration en angle d'îlot du bien, que cet espace extérieur n'est pas qualitatif et était déjà imperméabilisé en situation légale, que la couverture de cette cour permet l'aménagement d'un local vélos bienvenu et que dès lors l'augmentation de volume est acceptable et présente un impact limité sur les constructions voisines ;

Considérant également que la prolongation de la surface commerciale au sous-sol permet tout de même l'aménagement d'un local poubelles, d'un local compteurs et d'un local d'entretien, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement dispose d'espaces de rangement à chaque étage ;

Considérant que la demande vise à créer deux appartements de deux chambres, un duplex d'une chambre et un duplex de 2 chambres et rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant cependant que l'aménagement de 4 logements implique des modifications volumétriques importantes ainsi que des travaux structurels conséquents (lucarnes, escaliers secondaires privés, ...);

Considérant qu'il est prévu de construire 3 lucarnes dont 2 en façade avant et une en façade arrière, que la modification de la volumétrie est conséquente, dénature la morphologie de l'immeuble et qu'il s'agit de dispositifs trop importants en façade à rue fortement visibles depuis l'espace public pour l'amélioration de l'habitabilité d'un duplex 1 chambre et d'un duplex 2 chambres ;

Considérant que ces lucarnes, par leurs dimensions et leur prégnance, ne présentent pas une intégration satisfaisante ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes d'habitabilité) mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que la coupe AA est peu explicite, que l'échappée verticale de l'escalier du dernier étage semble étriquée, que cette problématique devrait s'accroître après la suppression des lucarnes et qu'il y aura donc lieu de revoir les aménagements intérieurs des combles pour garantir une échappée verticale et des hauteurs sous plafond conformes ;

Considérant que les aménagements intérieurs des 2 duplex sont incongrus et peu qualitatifs et qu'il conviendrait de n'aménager qu'un seul duplex de plusieurs chambres en lieu et place des 2 duplex prévus ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la cheminée accolée au mur mitoyen du côté du n°75 de la rue Théodore Verhaegen, que cette démolition ne soulève pas d'objection ;

Considérant la configuration de la terrasse du duplex en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'apporter de nombreuses modifications à la façade à rue ;

Considérant qu'il est prévu d'ouvrir des baies dans la façade d'angle aveugle, qu'il conviendrait de revoir les dimensions de ces baies, de réduire leur largeur et de rétablir une allège pleine afin de s'aligner sur les baies des façades latérales ;

Considérant que la suppression de l'allège pleine d'une partie des baies de la façade du côté de la rue Théodore Verhaegen et le placement de garde-corps dénaturent l'expression architecturale de la façade et qu'il convient de rétablir l'allège pleine, que le maintien des allèges induit une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU mais que celle-ci est acceptable compte tenu de la destination des pièces (chambres) et de la préservation de la façade avant ;

Considérant que ces modifications engendreraient une diminution des surfaces éclairantes et que les logements présenteraient alors des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement



Régional d'Urbanisme, que cependant la partie basse de la baie n'améliore pas sensiblement l'éclaircement et que par conséquent ces dérogations seraient minimales et dès lors acceptables ;

Considérant qu'il est également prévu de construire des balcons avec des socles en béton sur la façade d'angle, qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu mais que les dimensions de ces balcons gagneraient à être dégressives, dans le respect de la typologie historique ;

Considérant que les menuiseries des châssis sont remplacées par châssis en bois de teinte blanche, que les menuiseries des portes d'entrée ne s'intègrent pas harmonieusement avec la façade et dénature son esthétique néo-classique, qu'il conviendrait de revoir leur dessin en s'inspirant de portes d'entrée traditionnelles ;

Considérant que les menuiseries des châssis des vitrines du rez-de-chaussée commercial sont remplacées, que la nouvelle division proposée pour ces châssis s'accorde avec la fonction de commerce ;

Considérant qu'il est prévu d'enduire la façade (ton blanc) et de décaper les éléments de pierre bleue, que cette remise en état revalorise la façade et est la bienvenue mais qu'il conviendrait de préciser la référence de la teinte choisie pour la façade ;

Considérant que 3 tentes solaires sont apposées au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de revoir leurs dimensions et de les aligner sur la largeur des baies des vitrines et de la porte d'entrée du commerce ;

Considérant qu'une descente d'eaux de pluie a été posée en façade avant, que cette descente d'eau pluviales présente de nombreux coudes afin de contourner les bandeaux, que cette situation pourrait être améliorée ;

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

- Limiter l'accès de la clientèle du commerce au rez-de-chaussée
- Supprimer les lucarnes et la terrasse en intérieur d'îlot
- Réduire le nombre d'appartement à 3 logements globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Revoir les hauteurs sous plafond et échappée des escaliers de manière à se conformer au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Préciser la référence de la teinte de la peinture pour la façade avant
- Prévoir des châssis avec allège pleine pour les baies de la partie en angle de la façade (alignement avec les baies des façades latérales) et diminuer leur largeur afin de retrouver des proportions harmonieuses
- Ne pas supprimer l'allège des baies de droite (rue Théodore Verhaegen)
- Revoir les dessins des portes d'entrée afin qu'elles s'intègrent mieux avec l'esthétique néoclassique du bâtiment (bois, ...)
- Aligner les tentes solaires sur la largeur des baies des vitrines

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 05/05/2022, qu'après l'analyse de ce dernier il apparaît que le nouveau projet propose des modifications supplémentaires soumises à de nouveaux actes d'instruction et que cette demande est désormais traitée en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager une terrasse dans le volume de la toiture en façade avant et plus précisément :

- Prolonger le commerce du rez-de-chaussée au sous-sol
- Aménager 2 logements 2 chambres
- Aménager 1 duplex 4 chambres
- Agrandir des baies et placer des poutres
- Décaper les éléments en pierre bleue (soubassements, encadrements des baies du rez-de-chaussée, bandeaux, ...)
- Aménager des balcons avec socles en béton en façade à rue et placer des garde-corps métalliques
- Créer des baies pour les terrasses
- Modifier les menuiseries de la façade avant (division et matériaux)
- Créer une descente d'eau de pluie
- Enduire la façade (ton blanc)



- Placer des marquises sur les baies du rez-de-chaussée
- Couvrir la cour pour y aménager un local vélos
- Aménager une terrasse dans le volume de la toiture en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022 ;

Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 4/7/20022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la nouvelle version du projet prévoit donc de limiter le nombre de logements à 3 logements, qu'un unique duplex de 4 chambres est aménagé au 3^e étage et dans les combles ;

Considérant que cette diminution des logements projetés permet de supprimer les lucarnes en façade avant ainsi que la terrasse en intérieur d'îlot ;

Considérant que les chambres du duplex se situent au 3^e étage, que les pièces de vie commune se situent dans les combles et qu'une terrasse est aménagée dans le volume de la toiture ;

Considérant que cette modification de volume s'inscrit dans le volume de la toiture existante, qu'il est dès lors très peu visible depuis l'espace public, qu'il convient cependant de prévoir des versants de toiture au maximum et de garantir un recul de 1,90m vis-à-vis du mitoyen rue de Prague ;

Considérant que les logements sont globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sauf en terme de surface éclairante, que le séjour et la chambre 2 des logements 2 chambres ainsi que la chambre 1 et la chambre 3 du duplex présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont toutefois inhérentes à la configuration des baies d'origine et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade est enduite dans un ton blanc, que les menuiseries extérieures sont en bois blanc, que les ferronneries sont également peintes en blanc ;

Considérant que les nouvelles baies de la façade d'angle et les baies de gauche de la façade donnant sur la rue Théodore Verhaegen présentent une allège pleine, que la largeur des baies d'angle a été revue afin de retrouver des proportions harmonieuses, que le dessin des portes d'entrée a été revu afin qu'elles s'intègrent mieux à l'esthétique néoclassique du bâtiment ;

Considérant que les nouvelles marquises s'alignent sur la largeur des baies des vitrines ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est prolongé au sous-sol, que l'accès au sous-sol commercial ne se fait pas via l'espace commercial ouvert au public mais par la cage d'escalier commune, qu'il n'est donc pas envisageable que la clientèle puisse y accéder ;

Considérant que la descente d'eau pluviale en façade à rue est toujours représentée sur l'élévation, qu'il y a lieu de la prévoir à l'intérieur du bâtiment et de la raccorder sur le système d'égouttage privatif ;

Considérant que, sur base des plans, la situation a été améliorée, qu'au vu des modifications apportées au projet répondant globalement aux conditions de l'avis précédent de la commission de concertation, celui-ci rencontre désormais le bon aménagement des lieux et qu'il est dès lors acceptable ;

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**
- **Prévoir des versants de toiture au maximum au niveau du faite et un recul de 1,90m par rapport au mitoyen pour la terrasse dans le volume de la toiture**
- **Prévoir la descente d'eau pluviale à l'intérieur du bâtiment et la raccorder sur le système d'égouttage privatif de l'immeuble ;**
- **Limiter l'accès de la clientèle du commerce au rez-de-chaussée ;**
- **Ne pas peindre les éléments en pierre bleue (soubassement, cordons, encadrements des baies)**

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

Les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-301** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels en het plaatsen van een terras

Avenue du Parc 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thibault Walckiers

N° dossier : PU2021-301 / 13/AFD/1820876

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de 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 II

art. 10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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

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

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

- Aménager un triplex de 3 chambres au 3^e étage, mansardes et combles
- Créer un escalier d'accès aux combles et supprimer l'ancien accès
- Ouvrir une baie entre la cuisine et l'ancienne annexe terrasse + WC
- Ouvrir une baie entre la chambre 2 et le salon/bureau dans les mansardes
- Placer un nouveau garde-corps au balcon du 3^e étage en façade avant
- Reconstruire à l'identique la verrière en façade arrière
- Aménager une terrasse dans le volume ouvert de l'annexe

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022 ;

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 3^e étage dans les combles et grenier afin d'aménager un triplex de 3 chambres ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du palier du 2^e étage ;



Considérant qu'il est prévu d'ouvrir la cuisine sur la salle à manger, que le séjour/salle à manger/cuisine présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du 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 (3,95m), et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en situation de fait, le volume des WC en façade arrière a été agrandi à tous les étages, que le projet prévoit d'ouvrir ce volume en maintenant les principales maçonneries pour y aménager une terrasse couverte accessible via la terrasse existante ;

Considérant que la configuration en enfilade du 3ème étage est conservée, que le reportage photographique intérieur fait état de décors intérieurs dont il y aura lieu d'assurer le maintien et la préservation (cheminées, moulures, portes, ...);

Considérant que les mansardes sont aménagées de sorte à accueillir 2 nouvelles chambres globalement conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la chambre en façade arrière est éclairée par une verrière aux dimensions importantes et qu'un escalier est créé afin d'accéder à la mezzanine ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du 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 (2,82m), que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'hormis les dérogations à l'éclairage, le logement projeté est confortable et spacieux et qu'il présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant que le garde-corps en façade avant a été remplacé en situation de fait, que ce garde-corps ne respecte pas les caractéristiques d'origine du bien et qu'il présente donc une dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il conviendrait de le remplacer par un nouveau garde-corps qui ne dénature pas l'esthétique architecturale de la façade ;

Considérant que les deux fenêtres de toiture prévues en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles ne sont pas alignées au baies des étages inférieurs, qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée et que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant, en conclusion, que le projet permet d'augmenter la capacité d'un logement existant en passant d'un appartement 1 chambre à un triplex 3 chambres sans pour autant augmenter le volume et densifier l'îlot et qu'il rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

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 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 ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine du garde-corps en façade avant (proposition à fournir) ;**
- **Préserver les décors intérieurs (moulures, boiseries, cheminées, ...);**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis 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).

Les dérogations à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-348** : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras
Chaussée d'Alsemberg 126

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Loic Sturani
 N° dossier : PU2021-348 / 13/AFD/1827206

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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

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 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

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 d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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 de commerce ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir et reconstruire la toiture en rehaussant les façades et en démolissant la corniche d'origine ;
- Construire une annexe à l'arrière du 1^{er} au 2^e étage ;
- Aménager une terrasse dans le versant de toiture avant ;
- Modifier les châssis de la vitrine et des étages en façade avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs pour créer un logement de 4 chambres ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06 au 27/06, 1 réclamation a été introduite mais retirée par la suite (droit sur les plans dans le cadre de la mission d'architecte) ;



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

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture vise à pouvoir réaliser une toiture plate côté rue permettant l'aménagement d'une terrasse, le logement unifamilial ne bénéficiant actuellement d'aucun espace extérieur ;

Considérant toutefois que cet aménagement nécessite une rehausse de la façade avant, que celle-ci soulève les objections suivantes :

- Absence d'articulation entre la partie existante et la partie rehaussée ;
- Ambiguïté entre mimétisme et expression tranchée (parement souhaité identique, garde-corps sans lien avec la façade inférieure) ;
- Suppression de la corniche ouvragée ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse côté rue nécessite la pose de garde-corps vitrés dénaturant l'expression de la façade et en dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ainsi que la pose d'écrans brise-vues vers les propriétés voisines ajoutant des constructions supplémentaires ;

Considérant que cette terrasse sera visible depuis l'espace public, qu'elle revêt un caractère incongru (terminaison de l'immeuble, typologie, éléments peu intégrés tels que garde-corps et brise-vues, ...) ;

Considérant que l'accès à la terrasse nécessite la création d'une lucarne supplémentaire afin d'y aménager l'escalier, que celle-ci déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle ne respecte pas le rythme de la façade et n'est pas axée sur cette dernière ;

Considérant également que la hauteur sous plafond du couloir d'accès à la terrasse déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation le rend peu confortable ;

Considérant qu'une telle modification volumétrique et typologique est peu justifiée pour l'unique aménagement d'un espace extérieur ;

Considérant la situation de la parcelle concernée à proximité de l'intersection de deux rues, que la rehausse de l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée de 2 étages contribue à enclaver encore d'avantage l'intérieur de l'îlot et induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement faible, découle de la configuration des baies d'origine, et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que la représentation des châssis de la façade avant ne correspond pas aux photos fournies (absence de cintrage et de double cadre des impostes sur les élévations projetées), que la légende du châssis de gauche au 2^e étage semble erronée (PVC blanc), que ces modifications appauvrissent l'expression de la façade et entraînent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que la division de la vitrine du rez-de-chaussée induit une dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas, en l'état, au bon aménagement des lieux ;

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-87** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van de gemeenschappelijke muren en het plaatsen van 3 uithangboorden
Chaussée de Waterloo 212

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL
 N° dossier : PU2022-87 / 13/AFD/1837473

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI

art.36 §1 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

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

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

art. 43 (Volets)

Règlement Communal sur les Bâtisses R.C.B.

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

Considérant que le bien est repris 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 la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes et plus précisément :

- Passer d'un commerce de biens meubles à un commerce de service (restaurant)
- Créer un nouveau volume sur la hauteur des deux sous-sols
- Créer un nouveau duplex de 3 chambres aux 1^{er} et 2^e sous-sols (entresol)
- Agrandir le commerce du rez-de-chaussée



- Ouvrir des murs porteurs
- Agrandir des baies
- Modifier les ouvertures, les matériaux, les baies et les portes de la façade du rez-de-chaussée
- Créer une terrasse au rez-de-jardin
- Créer une terrasse au 1^{er} sous-sol
- Créer un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière
- Rehausser les murs mitoyens
- Placer une enseigne parallèle à la façade
- Placer 2 enseignes perpendiculaires à la façade

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances olfactives provenant du conduit d'évacuation de la hotte du restaurant en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/07/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-108) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, du nombre et de la répartition des logements, du volume avec travaux structurels, de la façade avant au rez-de-chaussée, sur la création de terrasses, la rehausse des murs mitoyens et le placement de 3 enseignes, que ce permis a été refusé en date du 17/11/2021 ;

Considérant qu'il existe une importante différence de niveau entre la rue et le jardin de l'immeuble, que la présente demande vise également à combler l'espace en dessous de l'annexe du rez-de-chaussée, qu'il est prévu d'y construire/aménager un duplex de 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement du logement nécessite une excavation importante du niveau des terres, que le niveau du 2^e sous-sol projeté se situe sous le niveau du collecteur en voirie, nécessitant une pompe de relevage (précision de l'architecte en séance) ;

Considérant par ailleurs que le jardin se situe en zone d'aléa d'inondation ; que les changements climatiques entraînent une augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes orageux problématiques ;

Considérant dès lors le risque d'inondation accru de ce niveau de logement ;

Considérant que l'aménagement des 2 sous-sols en 1 logement nécessite une importante modification volumétrique, que cette dernière engendre des dérogations à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle est contraire à la politique d'amélioration des intérieurs d'îlot ;

Considérant que l'entrée du logement se fait au 2^e sous-sol (rez-de-jardin) et qu'une circulation secondaire privée est mise en place au sein de ce nouveau volume ;

Considérant que le logement est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant celui-ci est mono-orienté, qu'il présente peu de qualités spatiales ;

Considérant également que la terrasse aménagée à hauteur du premier sous-sol engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une rehausse mitoyenne importante est proposée afin de limiter les vues conformément au Code Civil, que ces dispositifs semblent excessifs et que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le balcon aménagé au rez-de-chaussée est adossé au restaurant et qu'il est porteur de nuisances potentielles pour les logements avoisinants, qu'en conclusion la multiplication de ces terrasses est de nature à générer des nuisances visuelles et sonores ;

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

Considérant que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée présente des dérogations aux articles 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies - Généralités), 16 (Portes), 19 (Fenêtres et portes fenêtres) et 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" traduisant une intégration peu harmonieuse ;



Considérant que le placement de l'enseigne parallèle présente des dérogations à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que les deux enseignes perpendiculaires (publicités associées à l'enseigne) dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion que le projet visant en partie à régulariser des interventions malheureuses sans améliorer la situation ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-63** : modifier les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 1er étage avec travaux structurels, modifier le volume et le relief du sol (permis modificatif du PU2018-165) / het wijzigen van de binneninrichtingen van de begane grond en de eerste verdieping met structurele werken, het wijzigen van het volume en van het bodemrelief (aanvraag tot wijziging van de afgeleverde verkavelingsvergunning PU2018-165)

Rue Alfred Cluysenaar 38A

Demandeur / Aanvrager : CARABI - S.P.R.L.

N° dossier : PU2022-63 / 13/AFD/1834532

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-165) visant à modifier les aménagements intérieurs des logements, modifier le volume, la façade avant et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 24/08/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 1er étage avec travaux structurels, modifier le volume et le relief du sol (permis modificatif du PU2018-165) et plus précisément :

- Déplacer le local vélos en lieu et place du garage afin d'agrandir le logement inférieur ;
- Inverser les fonctions entre l'étage des chambres et l'étage du séjour et modifier la configuration de l'escalier interne du logement ;
- Démolir et reconstruire le volume annexe arrière ;
- Modifier l'emprise de la terrasse du 1^{er} étage et supprimer l'escalier menant de la terrasse au jardin ;
- Agrandir la baie du séjour donnant sur le jardin ;
- Abaisser le niveau de la terrasse du rez-de-chaussée à hauteur du séjour et modifier l'escalier menant de ladite terrasse au jardin en conséquence ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 ;



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

Considérant que la suppression du garage au profit d'un local pour les vélos permet de favoriser une mobilité douce et d'entreposer un nombre important de vélos avec un accès confortable pour les habitants depuis la rue, que dès lors l'interdiction de stationner devant l'entrée de garage doit être supprimée ;

Considérant l'incohérence entre le plan et la coupe dans le PU2018-165 précédemment octroyé concernant la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée (20cm de différence), qu'il était prévu de maintenir une partie de la dalle de toiture existante ;

Considérant que la dalle de toiture de l'annexe est entièrement reconstruite dans la présente demande, que cette modification constitue une démolition/reconstruction en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'annexe reconstruite respecte l'implantation en plan du PU2018-165, que la coupe a été corrigée en conséquence et que la rehausse mitoyenne a été légèrement agrandie, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que ces modifications sont minimes, que les remarques émises pour l'annexe du permis précédent restent d'actualité, que celle-ci présente un impact restreint sur les propriétés voisines et permet l'aménagement d'un logement de grande taille ;

Considérant qu'il est prévu d'inverser l'étage des chambres et du séjour afin qu'un accès au jardin soit possible directement depuis le séjour, que cette modification permet la suppression de l'escalier menant du 1^{er} étage au jardin ;

Considérant également que la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage est réduite, que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induisait est ainsi diminuée ;

Considérant que le niveau des terres du jardin est modifié afin de créer une terrasse perméable drainante donnant sur le séjour, que cette modification permet un usage plus confortable et fonctionnel de la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'élargissement de la baie du séjour vers le jardin permet un apport en lumière plus généreux au sein du logement et est bienvenu ;

Considérant toutefois que le permis PU2018-165 avait été octroyé notamment à condition préserver les décors intérieurs du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, que le réaménagement du 1^{er} étage afin d'y prévoir 3 chambres nécessite la pose de nombreuses cloisons et une révision de l'escalier d'accès, que ces modifications se font au détriment des qualités spatiales et des décors intérieurs de l'immeuble (suppression de l'enfilade des pièces, suppression des grandes portes vitrées, des moulures, des cheminées ...);

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que ces travaux sont regrettables, que l'avis sur la présente demande ne peut toutefois être infléchi par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble présentant une valeur patrimoniale non négligeable, que la version précédente du projet permettait des aménagements plus respectueux de la configuration des pièces d'origine et de leurs éléments de décors ;

Considérant également que la cage d'escalier ne semble plus modifiée, que celle-ci avait été réduite afin d'obtenir suffisamment de surface pour les chambres secondaires des logements des étages, que les plans de ces derniers n'ont pas été fournis ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-110** : modifier les aménagements intérieurs du logement sous combles avec travaux structurels et modification du volume et de la façade, aménager une terrasse et un balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen van de zolderwoning met structurele werken, wijziging van het volume en van de voorgevel en inrichting van een terras en een balkon
Avenue du Parc 27

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Emmanuel Milon
 N° dossier : PU2022-110 / 13/AFD/1841331

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

Art.15 (Généralités)

Art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage et caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement sous combles avec travaux structurels et modification du volume et de la façade, aménager une terrasse et un balcon et plus précisément :

- Transformer le logement de 1 chambre en espace indifférencié (studio) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière ;
- Agrandir l'annexe de l'entresol et construire un balcon ;
- Démolir une partie du plancher du grenier, démolir des murs porteurs, démolir le mur séparant la cage d'escalier du séjour ;
- Modifier les châssis du 3^e étage ;
- Placer une fenêtre de toiture non axée sur les baies des étages inférieurs ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/07/2022 (favorable sous conditions, point 5 à vérifier) ;

Considérant que le logement existant est peu qualitatif, que la superficie du séjour est très restreinte ;

Considérant que le réaménagement du logement en démolissant une grande partie du mur porteur central et celui de la cage d'escalier ainsi qu'une partie du plancher du grenier permet d'améliorer sensiblement l'habitabilité du logement existant en lui offrant un apport en lumière généreux de par la pose de fenêtres de toiture, des espaces de vie plus vastes et qualitatifs et une hauteur sous plafond importante, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que la mezzanine semble aménagée comme bureau en coupe, que celle-ci présente une hauteur insuffisante pour y aménager une pièce de vie comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de limiter son usage à celui d'un local de rangement ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3^e étage nécessite une rehausse du revêtement de la toiture en dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa profondeur induit également une dérogation importante à l'article 4 (profondeur) du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que sa configuration en promontoire est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables et des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, qu'aucun dispositif n'est prévu afin de limiter les vues directes vers la propriété de gauche (n°29) ;

Considérant qu'une convention sous-seing privé relative à la servitude de vue a été fournie, que néanmoins celle-ci doit faire l'objet d'un acte notarié pour assurer sa pérennité ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe et la construction d'un balcon aménagé à l'entresol semble anciens, qu'il s'agit d'une configuration identique à celle de l'annexe inférieure ;

Considérant que cette construction s'implante entre l'annexe existante et le mitoyen de droite de grande hauteur et ne présente dès lors aucun impact sur le voisinage, que l'agrandissement de l'annexe permet l'aménagement d'une salle de bain confortable ;

Considérant qu'il est prévu d'agrandir les baies en façade avant au 3^e étage afin de créer une façade entièrement vitrée composée de châssis en bois naturel, que cette modification, bien qu'entraînant une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », permet un plus grand apport en lumière au sein du logement ;

Considérant toutefois que, bien qu'une expression plus contemporaine soit envisageable, les divisions projetées sont peu respectueuses de la composition des baies des étages inférieurs, que la largeur de l'avenue rend cet étage visible depuis l'espace public, qu'il y aurait dès lors lieu revoir les divisions des châssis en axant leur composition sur les baies inférieures pour une meilleure cohérence architecturale ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs, la fenêtre de toiture prévue en versant avant est invisible depuis l'espace public et ne présente dès lors aucun impact sur l'esthétique du bâtiment ;

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:

- Supprimer la terrasse sur la toiture plate du 3^e étage ou fournir l'acte notarié pour la servitude ;
- Revoir les divisions des châssis du 3^e étage en façade avant en axant leur composition sur les baies inférieures pour une meilleure cohérence architecturale ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son conduit d'évacuation ;
- Ne pas aménager de pièce de vie en mezzanine et y prévoir un espace strictement accessoire (rangement, ...);
- Vérifier la compatibilité du projet avec l'avis du SIAMU

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-221** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de bovenste duplex
Rue de Pologne 3

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame François & Manon VACARISAS - KLEYNJANS
 N° dossier : PU2021-221 / 13/AFD/1793863

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

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

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

- Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse ;

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

...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements intérieurs visant l'ajout d'une chambre supplémentaire densifient fortement le logement et n'améliorent pas les qualités spatiales des chambres déjà existantes en ce qu'elles sont réduites au strict minimum de leurs superficies ;

Considérant que cette nouvelle configuration engendre l'ajout d'une fenêtre de toiture au versant avant en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en



ce que ces dernières ne sont plus axées aux baies des étages inférieurs altérant ainsi la composition de la façade ;

Considérant que l'ajout d'une chambre supplémentaire engendre la suppression du bureau au 3e étage pour le placer sous les combles et que celui-ci déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous plafond y est insuffisante pour une telle pièce considérée comme habitable ;

Considérant que la modification du volume en façade arrière se traduit par une rehausse de celle-ci pour la création d'une lucarne dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur est trop importante et d'une saillie sur les deux niveaux dénaturant fortement le gabarit de la bâtisse ;

Considérant que le bâtiment est exceptionnellement haut, qu'il se trouve juxtaposé à une dent creuse, à un bâtiment d'angle de gabarit moins important et qu'une telle modification de volume engendre un impact non négligeable sur l'ensemble de son environnement bâti ;

Considérant que les nouvelles ouvertures de baies en façade arrière améliorent l'apport en lumière pour les espaces habitables concernés mais que de telles ouvertures dénaturent également le gabarit du volume et peuvent porter préjudice en termes de nuisances visuelles par rapport aux propriétés voisines, au vu de la promiscuité des constructions implantées à l'angle de l'îlot (situées trop proches de la limite mitoyenne) ;

Considérant qu'une amélioration de l'éclairage en façade arrière pourrait se faire par le biais d'autres moyens et que les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ont été octroyées pour la situation existante au vu de la qualité spatiale que présentent déjà les espaces du logement ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse modifie également le volume, déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur est plus importante que les bâtiments voisins les plus hauts et qu'une telle position en promontoire serait susceptible de causer diverses nuisances en intérieur d'îlot, que les vues depuis celle-ci sont fortement préjudiciables au voisinage ;

Considérant que dès lors, l'ensemble des interventions projetées ne rencontre pas les critères nécessaires au bon aménagement des lieux ;

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 14/04/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur et plus précisément :

- Construire un escalier menant à la mezzanine
- Construire une mezzanine

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06 au 27/06, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que cette nouvelle version du projet propose le retour à un bureau pour la pièce arrière du 3e étage, qu'une utilisation en tant que chambre supplémentaire au logement y est tolérable au vu du respect de normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation correspond à celle du dernier permis d'urbanisme octroyé (PU 2018-8) et est donc par conséquent acceptable ;

Considérant que le corps de cheminée est supprimé au 3^e étage et que pour des raisons structurelles, il convient de supprimer les cheminées aux étages supérieurs et que ces démolitions sont soumises au droit des tiers (utilisation par les étages inférieurs) ;

Considérant que la création d'une mezzanine avec son escalier d'accès pour la chambre principale du logement permet la création d'une salle de bain, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond y est insuffisante pour une telle fonction (<2,2m pour moins de 50% de la superficie), qu'il s'agit toutefois d'une deuxième salle d'eau pour le logement et que son aménagement la rend praticable ;



Considérant que cette chambre déroge également à cet article du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous la poutre de la lucarne est inférieure à 2,5m (<2,2m) mais reste cependant acceptable au vu du caractère ponctuel de la dérogation et que son impact n'est que minime au sein de l'espace ;

Considérant que cette chambre déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car son éclairage naturel y est insuffisant mais qu'au vu du volume généreux de la pièce cette situation est acceptable ;

Considérant que l'espace de séjour au 3^e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant mais reste tolérable car la situation découle de la configuration des baies existantes en façade avant ;

Considérant que des modifications des fenêtres de toiture du versant avant sont prévues, que ces dernières dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car elles ne s'axent pas par rapport aux baies des étages inférieurs, que ces fenêtres de toit sont toutefois peu perceptibles depuis l'espace public (depuis la chaussée de Waterloo) ;

Considérant que les chambres avant du 4^e étage dérogent partiellement à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel est insuffisant par rapport aux surfaces ayant une hauteur sous plafond de 2,50m (1/5 de la superficie) et qu'il convient par conséquent de revoir la dimension des fenêtres de toiture pour se conformer à cet article ;

Considérant que de manière générale les aménagements intérieurs proposés correspondent au bon aménagement des lieux ;

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

- **Supprimer les corps de cheminée pour tous les niveaux du logement à partir du 3^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres avant du 4^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les évacuations de chaudières ;**

Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme (séjour 3^e étage, chambre arrière du 4^e étage) et à l'article 4 du titre II (poutre de la lucarne de la chambre arrière du 4^e étage) du Règlement Régional d'urbanisme et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-37** : abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul / het vellen van 12 bomen, het planten van 7 hoogstammige bomen, het herinrichten van een parkeerterrein met 11 plaatsen en het bouwen van een fietsenstalling met 12 plaatsen op de achtritbouwstrook
Chaussée de Charleroi 116

Demandeur / Aanvrager : HOTEL UPTOWN - S.A. (Putz Jean-Paul)
 N° dossier : PU2022-37 / 13/AFD/1831949

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022, 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

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme -Titre I

art.11 (aménagement de la zone de recul)

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

Considérant la situation légale de la zone de recul : 11 places de parking et 12 arbres ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2003-230) portant sur la construction d'un immeuble de bureaux de 4 étages dans la cour et la construction d'un immeuble d'habitation de 11 appartements dont le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont destinés à des bureaux ;

Considérant que le permis PU2003-230 prévoyait également de créer 11 emplacements de voitures, qu'un avis favorable de la commission de concertation est émis à condition de maintenir les 12 arbres à hautes tiges existants sur l'espace public ;

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

Vu les procès-verbaux de constat d'infraction (PV13-3/15 et PV13-19/21) dressés pour l'abattage des 12 arbres et le non-respect des plans et impositions du permis ;

Considérant que la présente demande vise à abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul et plus précisément :

- Régulariser l'abattage de 12 arbres prévus dans le PU2003-230
- Réaménager un parking de 11 emplacements
- Recréer des zones de pleine terre afin d'y replanter des arbres à hautes tiges
- Construire un local vélo avec toiture verte

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022 ;

Considérant que la zone de parking concernée par la demande se situe dans la zone de recul à l'angle de la rue Tasson Snel, qu'initialement ce lot faisait partie de l'ensemble de bureaux et logements situé au n°100-n°116 de la chaussée de Charleroi, qu'il a cependant été racheté en 2015 par la société de l'hôtel situé en face au n°132 ;

Considérant qu'en situation de fait, il existe 18 places de parking sans aucune végétation ni zone de pleine terre ;
 Considérant que la demande vise à réduire le nombre de places de parking à 11 emplacements conformément à la situation de droit, que seuls 7 arbres à hautes tiges sont replantés, que des zones de pleine terre sont donc rétablies, que le revêtement de sol est constitué d'un pavement à joints larges et qu'il est donc perméable ;



Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, lors de la création des fosses, de la qualité et de la perméabilité des sous-fondations (capacité d'infiltration) afin de garantir une bonne irrigation des arbres et plantations et une bonne gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'il est prévu de planter une alternance de Tilia Cordata « Rancho » et d'Acer Campestre, que cette proposition ne soulève pas d'objection majeure, qu'il y a toutefois lieu de porter une attention particulière au miellat secrété par les cochenilles sur les tilleuls et que les remplacer par des sorbiers est une alternative intéressante ;

Considérant qu'il convient de préciser le cultivar et de prévoir des arbres de force 18-20 dits « gros sujets » ;

Considérant que les arbres sont plantés à proximité de la voirie afin de marquer un décrochage avec la façade et qu'il y a lieu de le centrer au maximum afin d'optimiser l'exploration racinaire et de l'homogénéiser et qu'il y aura lieu si nécessaire de prévoir des massifs drainants aux pieds des arbres ;

Considérant que la légère pente (1,5%) du revêtement des emplacements de parking permet la percolation des eaux pluviales vers les fosses des plantations et donc une meilleure gestion de ces dernières ;

Considérant que le placement de dispositifs de protection des arbres contre les manœuvres des véhicules serait le bienvenu pour garantir la protection des arbres ;

Considérant que la demande prévoit des fosses de maximum 147 cm de large, bordures et béton de contre-buttage compris, qu'il y a lieu de revoir les dimensions de celles-ci à 2 m et donc de se limiter à 10 emplacements de parking, afin de garantir la survie des plantations ;

Considérant que la réduction du nombre d'arbres doit permettre une meilleure viabilité de ceux-ci et ne peut justifier un encombrement supérieur de la zone de recul ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les dispositions afin de maintenir ces arbres ;

Considérant effectivement que le maintien des 11 emplacements et le rajout d'un local vélos de 12 emplacement constituent un encombrement supplémentaire ;

Considérant que cette réduction du nombre de places de parking peut se justifier par l'installation d'un garage à vélos de 12 places, celui-ci amputant la surface disponible ;

Considérant que ce dernier est une construction légère en bardage bois ajouré de teinte naturelle, qu'il est prévu d'y faire grimper du lierre et qu'il sera recouvert d'une toiture verte ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la capacité portante de la structure bois pour le placement d'une toiture verte et que, s'il s'avère possible, il convient de prévoir une toiture verte extensive ;

Considérant que ce nouvel aménagement engendre une dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant le projet tend à améliorer nettement la situation existante et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

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

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

- **Prévoir des fosses d'arbres de minimum 2m de large et réduire le nombre de places de stationnements ou de vélos en conséquence ;**
- **Prévoir une protection des fosses de plantation contre les manœuvres des véhicules ;**
- **S'assurer de la perméabilité et de la bonne qualité du sol lors de la création des fosses de plantation et ne pas planter d'autre végétation dans les fosses durant les 3 premières années ;**
- **Préciser le cultivar**
- **Prévoir des arbres de force 18-20**
- **Respecter les mesures de replantation et d'entretien**
- **Prévoir le cas échéant une toiture verte extensive pour l'abri vélos**
- **Maintenir les arbres et les préserver ;**

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).

La dérogation à l'article 11 (aménagement et entretiens des zones de recul) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-17** : aménager une terrasse au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels / het plaatsen van een terras op de begane grond en het uitvoeren van structurele werken
Avenue du Roi 20

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Matti Alekski Rantanen
 N° dossier : PU2022-17 / 13/AFD/1829870

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 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 :
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS : /

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

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 aménager une terrasse au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un bureau en lieu et place du dressing de l'entresol
- Ouvrir des murs porteurs entre la chambre et le bureau à l'entresol
- Aménager une terrasse en verre au rez-de-chaussée et un escalier d'accès au jardin

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse sur pilotis au rez-de-chaussée ainsi que la création d'un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que ladite terrasse est conforme au Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse prévoit un recul suffisant (1,90 m) par rapport au mitoyen de droite, que ce recul permet d'éviter des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines sans procéder à une rehausse mitoyenne ;

Considérant qu'il est également prévu d'ouvrir un mur porteur entre la chambre de l'entresol et l'ancien dressing et d'y aménager un bureau ;

Considérant que ce bureau est conforme aux normes d'habitabilité définies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les locaux habitables, que toutefois la hauteur sous plafond s'approche des valeurs limites acceptées (2,50 m sous les voussettes), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant également que la création de la terrasse pourrait nuire à la luminosité dont bénéficie les pièces arrière de l'entresol, que toutefois le plancher en verre n'engendre qu'une perte minimale de luminosité ;

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



Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-334** : aménager une terrasse et agrandir la lucarne en versant arrière / het inrichten van een terras en de uitbreiding van de dakkappel op de achterkant van het dak
Rue Vanderschrick 62

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Amaury & Angelina Louis - Tirard
 N° dossier : PU2021-334 / 13/AFD/1826160

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2022 au 30/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

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

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse et agrandir la lucarne en versant arrière ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2022 au 30/06/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne est justifié par la volonté de l'isoler latéralement, que cette modification est de nature à améliorer les performances énergétiques du logement et est bienvenue ;

Considérant que la modification de la volumétrie est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne présente aucun impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la terrasse projetée se situe dans le versant arrière de la toiture au niveau de la chambre sous combles, qu'au vu de sa superficie existante très généreuse, une réduction de cette dernière permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif tout en préservant une chambre qualitative ;

Considérant que la terrasse s'implante contre le mitoyen de droite de grande hauteur et à plus de 2m de la limite mitoyenne de gauche, qu'un dispositif (bac à plantes) est prévu afin de limiter les vues obliques vers la propriété de droite ;

Considérant que la terrasse n'est pas de nature à engendrer des vues préjudiciables vers les propriétés voisines et ne nécessite pas de rehausses mitoyennes pour son aménagement, que celle-ci est dès lors acceptable ;

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



Point 18.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-7** : restaurer légèrement les châssis de la façades arrière de l'appartement au premier étage, créer un accès extérieur et assainir la toiture plat pré-existante. / De ramen van de achtergevel van de flat op de eerste verdieping enigszins herstellen, een externe toegang creëren en het reeds bestaande platte dak herstellen.

Rue Vanderschrick 7

Demandeur / Aanvrager : Madame Evelyne Schroé

N° dossier : FD2022-7 / 13/PFU/1830284

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2022 au 30/06/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

1/ Contexte :

Attendu 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 (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; Attendu que l'arrêté Royal du 8 août 1988 porte classement comme monument des immeubles rue Vanderschrick 1-25, rue Jean Volders 42-48 et chaussée de Waterloo, 13 à Saint-Gilles, sous le nom de « Ensemble de maisons Art Nouveau » ; qu'ainsi l'immeuble sis rue Vanderschrick 7 est classé en totalité ;

2/ Procédure / Instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans
- application de l'art. 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2022 au 30/06/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Vu l'avis Conforme de la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites) du 28/06/2022 qui est Favorable sous conditions ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation, dont l'intérieur de l'îlot est dégagé et composé d'un parc public (qui était anciennement le complexe du « Regina Palace ») appartenant à la commune de Saint-Gilles, accessible seulement par le passage cocher du bien (situé au n°9) par le biais d'une servitude de passage;

Considérant que le bien s'inscrit dans le remarquable ensemble de quatorze maisons de style Art nouveau, conçues entre 1901 et 1904 par l'architecte Ernest Blérot, pour une seule propriétaire, la veuve Elsom ;

Que ces maisons ont été construites dans le cadre d'une opération immobilière, où Madame Elsom ayant acheté un lot de terrains peu profonds, confia à Blérot le soin de dessiner des façades « à la mode » pour les louer facilement et compenser la pauvreté du plan (2 pièces en enfilade pour la plupart de ces maisons) ;

Que cet ensemble de maisons se situent principalement dans la rue Vanderschrick du n°1 à 25 et aux croisements de la rue Jean Volders et de la chaussée de Waterloo ;

Qu'une réelle harmonie se dégage de cet ensemble malgré la variété et la dynamique architecturale mises en place par l'architecte ; qu'à partir d'un plan type, il dessina une succession de façades différentes où tous les détails sont pensés (accentuations variées des balcons, des bow-windows, des corniches, des pignons ou des mansardes, créant une unité tout en individualisant chaque habitation) ;

Que la décoration est aussi soignée avec des vitraux d'imposte, des sgraffites aux motifs floraux, des ferronneries et des boiseries travaillées ; que les immeubles de coin bénéficient d'un traitement particulier afin de marquer la rue ; que les maisons de 1 à 13 ont été construites en 1900 tandis que celles de 15 à 25 seront bâties en 1902 ;

Que l'ensemble est classé en totalité depuis 1988 ; que la mesure de protection, très large, permet d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble des maisons qui constituent un ensemble remarquable ;

Que cependant les parties intéressantes sur le strict plan patrimonial sont assez ponctuelles (façades avant, toitures, hall d'entrée d'un ancien magasin, quelques portes vitrées intérieures, etc.) ;



Considérant que le bien concerné par la demande est immeuble qui se développe sur 2 parcelles cadastrales (le n°7 et le n°9 de la rue Vanderschrick) ; qu'il est composé d'un rez-de-chaussée commercial dans la travée de droite, d'un passage cochier dans la travée de gauche (n°9), de 3 étages et de combles ; qu'ainsi la maison se répartit sur quatre niveaux et se déploie sur trois travées dont celle du centre, plus étroite, comporte la cage d'escalier et les travées latérales sont de même largeur ;

Que la porte d'entrée axée au milieu du bâtiment est ornée d'un sgraffite ; qu'à droite, une large fenêtre est présente et protégée par un garde-corps, établie en 1924 en remplacement d'une vitrine.

Que les niveaux médians présentent un rapport inversé d'une travée à l'autre ; que la travée latérale gauche est devancée d'un balcon relié à la logette en bois de l'étage supérieur par des colonnettes en fonte tandis que la travée latérale droite est devancée d'une logette en bois servant d'assise à une terrasse ; que la travée axiale présente une série de sgraffites, surmontant des menuiseries des baies éclairant la cage d'escalier, que la porte cochère est présente à gauche avec des vantaux qui ne sont pas d'origine ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte exclusivement sur des interventions en façade arrière, au niveau de l'appartement situé au 1er étage de l'immeuble ; que cette façade, revêtue d'un enduit de teinte grise, se caractérise par des châssis en bois équipés de simple vitrage.

Que la volonté du projet est d'augmenter le confort thermique intérieur, d'assainir la toiture plate existante en supprimant le lanterneau, et de créer un balcon extérieur ;

Qu'ainsi la demande consiste plus précisément à restaurer les menuiseries des fenêtres et améliorer leur performance énergétique, en remplacement le simple vitrage actuel par du double vitrage (4-6-4), en approfondissent la feuillure, en éliminant des petits-fers, avec des réparations ponctuelles/greffes et en réalisant de nouveaux joints d'étanchéité ; que le projet prévoit de renouveler l'étanchéité de la petite toiture plate existante en supprimant le lanterneau et d'aménager un nouveau balcon avec une partie végétalisée dans le prolongement de la cuisine en transformant la fenêtre actuelle en porte-fenêtre pour y accéder (démolition de l'allège, révision du piédroit (baie moins large), intégration d'une porte en aluminium de teinte blanche, réalisation d'un nouveau balcon, placement d'un garde-corps métallique noire (barreaudage vertical), création d'une partie végétalisée) ;

5/ Motivations :

Considérant que le projet se focalise en façade arrière ; que l'expression de celle-ci est assez simple, ne possédant pas de caractéristiques particulières ; que l'ensemble de cette façade arrière est en bon état avec ses menuiseries d'origine ;

A/ Création d'un balcon

Considérant que cet appartement 2 chambres ne possède pas d'espace extérieur, mais qu'il offre une vue dégagée sur le parc en intérieur d'ilot ; que d'après le reportage photos, on peut observer que la toiture plate à l'arrière a dû probablement être utilisée comme espace extérieur accessible en enjambant la fenêtre de la salle à manger (présence de chaise longue et de plantes...) ; que l'appartement au 2^{ème} étage possède une terrasse au-dessus de la chambre n°1 ; qu'ainsi la création d'espace extérieur pour ce logement semble opportun ;

Que le projet prévoit de créer ce point d'accès extérieur dans le prolongement de la cuisine en construisant un balcon au revêtement en bois ; que ce dernier s'intègre dans l'espace restant, au-dessus d'une partie de la cour au rez-de-chaussée ; qu'actuellement, le propriétaire du rez-de-chaussée a placé un auvent en tôle plastique ondulé, se verdissant avec le temps, pour se créer un espace extérieur couvert à l'entrée de sa cour ; que ce auvent n'existe pas en situation de droit et n'est pas qualitatif ;

Considérant que l'aménagement de ce nouveau balcon avec une partie verdurisée est dans l'alignement du mur mitoyen oblique en fond de parcelle (du n°9), rejoignant l'annexe arrière de la travée de droite ; que ce balcon est prévu dans la réglementation en vigueur avec une distance respectée de 1,90m prise depuis le mur mitoyen oblique, qui sépare la propriété du parc public en intérieur d'ilot ;

Que le projet prévoit d'installer une structure ancrée aux scellements chimiques, dans les murs porteurs existants ; qu'un second réseau de poutres se développe perpendiculairement pour recevoir la surface de finition ; qu'il s'agira de lattes de bois composites ;

Considérant que, selon la demanderesse en séance, le projet prévoit que la nouvelle membrane d'étanchéité EPDM de la toiture plate continue sous la structure du nouvel espace extérieur (balcon et zone végétalisée) ; qu'ainsi les eaux pluviales sont renvoyées sur la toiture plate dont l'étanchéité et les pentes sont révisées dans le projet ; que cela engendre la démolition du couvre mur en tuile à double pente ;



Qu'afin d'assurer la sécurité des personnes, une rambarde au dessin simple est prévue pour délimiter le balcon en bois ; que cette rambarde est un barreaudage métallique de teinte noire avec des lamelles rectangulaires et main courante;

Que la partie restante de cette nouvelle structure, recouvrant l'entrée de la cour au rez-de-chaussée, est végétalisée; que sur les documents graphiques (plans/coupes), le type de végétalisation de cette zone triangulaire n'est pas très claire et manquent de précision; qu'en coupe cela semble être juste du sedum maintenu par la même structure que le balcon, alors qu'en plan les plantes semblent avoir des tailles plus importantes ; qu'en séance la demanderesse explique que cette zone sera végétalisée par des petits bacs/pots à plantes ou du sedum ;

Considérant que la cour au rez-de-chaussée est restreinte sur cette parcelle peu profonde ; qu'elle apporte de la lumière au commerce en façade arrière ; que le rajout de cette nouvelle structure, composée d'une partie balcon et d'une partie végétalisée non accessible, déroge à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU (règlement Régional d'Urbanisme), en ce qui concerne le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cela enclave encore plus cette cour, en recouvrant totalement la partie « entrée de la cour » sans laisser passer de lumière à travers, assombrissant ainsi l'arrière du commerce; que cela densifie aussi l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demanderesse a obtenu l'autorisation pour la construction de ce balcon, de la part de la copropriété, lors de l'achat de l'appartement ; qu'un « acte de base règlement de copropriété » ainsi que le plan joint à cet effet, fournis dans les documents de la demande permis d'urbanisme, atteste de cette autorisation ;

Considérant que la création d'un espace extérieur est compréhensible et améliore le confort, la qualité et l'habitabilité de l'appartement;

Que cependant la création d'une petite zone triangulaire végétalisée semble être secondaire et anecdotique, n'apportant pas de plus-value à ce logement sachant qu'il possède déjà une vue dégagée sur le parc en intérieur d'îlot ; que de plus cette zone végétalisée est composée d'une structure imperméable dont l'étanchéité de la toiture plate située à côté passe en dessous ; que cela renforce l'enclavement de cette cour ;

Qu'il y aurait lieu de supprimer cette zone végétalisée, tout en gardant la même profondeur du balcon, à une distance de 1m90 par rapport au mur mitoyen oblique ; qu'il est nécessaire d'ajouter le revêtement en bois du balcon pour laisser passer l'eau pluviale et de la lumière ; que la nouvelle membrane d'étanchéité EPDM doit se limiter à la toiture plate, afin de laisser le couvre mur en tuile à double pente ; que cela permettra ainsi de créer un espace extérieur, plus léger visuellement, tout en limitant son emprise et son impact en intérieur d'îlot et sur la cour située au rez-de-chaussée;

Qu'ainsi la dérogation à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU est acceptable juste pour la création d'un balcon au sol ajouré;

Considérant que pour permettre l'accès, la fenêtre de la cuisine est transformée en porte-fenêtre ; que cette baie subit une transformation ponctuelle, avec reprise des piédroits pour y intégrer un nouveau châssis neuf en aluminium de teinte blanche plutôt qu'en bois, afin de « démarquer » l'intervention par rapport aux éléments préexistants ; que le vantail possède un dessin épuré, avec une partie supérieure vitrée et une partie inférieure pleine, alignée aux seuils des autres baies, pour une meilleure intégration ; que la vitre est en double-vitrage, identique à celui prévu pour les châssis existants conservés ; que le seuil actuel de la fenêtre sera réutilisé pour la nouvelle porte ;

Que sur les plans, il est indiqué que la largeur de la baie existante dans la cuisine est réduite pour en faire une porte, passant de 121cm à 103cm; que sur les documents graphiques la largeur des baies situées au-dessus de cette porte n'est pas précisée et semblent être de même largeur que la nouvelle porte-fenêtre, alors qu'elles doivent très certainement être de la même largeur que cette fenêtre de cuisine transformée; que cela fausse le dessin de cette façade arrière où cette nouvelle porte-fenêtre semble s'intégrer parfaitement en s'alignant aux autres baies situées au-dessus d'elle; qu'il est nécessaire pour l'harmonie et l'équilibre de cette façade arrière de ne pas modifier la largeur de cette baie de fenêtre lors de sa transformation en porte-fenêtre ;

Que pour une meilleure intégration dans ce bâtiment classé, il est opportun, même en façade arrière, de mettre en place une porte fenêtrée en bois de même couleur et sur le modèle des menuiseries des fenêtres existantes d'origine en façade arrière ;

B/ Restauration châssis

Considérant que les châssis actuels sont en relativement bon état ; que certains nécessitent des interventions de restauration ponctuelles de type greffe de bois au droit des rejets d'eau ; que la plupart des mastics à l'huile de lin sont secs et vétustes ; que les éléments en T métalliques sont attaqués ponctuellement par de la rouille ; que les vantaux ouvrants sont légèrement déchaussés ;

Que de plus, la note explicative mentionne que l'air froid s'infiltré par les nombreux interstices existants, créant un inconfort constant à proximité des fenêtres ; que cette problématique est fortement présente au droit de la chambre, où la surface de vitrage est importante ; que dans ce local, l'une des vitres est d'ailleurs fissurée ; que



des greffes anciennes ont été opérées et dénature l'esthétique des châssis ; que ces greffes sont trop géométriques comparées aux formes arrondies des rejets d'eau (en doucine) ;

Qu'une surcouche de peinture blanche est présente sur l'entièreté des châssis, peinture qui se craquelle et fissure ; que certains verres ont déjà été remplacés par des vitres sans effet étiré ;

Considérant que la volonté de la demanderesse est de conserver les menuiseries originelles de cette façade arrière, tout en les restaurant pour une utilisation optimale et un confort amélioré dans le logement ; qu'ainsi ces travaux seront réalisés dans une optique de restauration à l'identique, afin de maintenir l'édifice en bon état ; que la volonté dans le projet est d'intervenir «autant que nécessaire, aussi peu que possible», en privilégiant toujours la conservation de la matière d'origine ;

Qu'ainsi les interventions prévoient une restauration dans les règles de l'art, une conservation maximale de la matière d'origine, en intégrant les greffes et compléments nécessaires selon les techniques reconnues ; que les endroits d'ancrage des éléments métalliques seront également regreffés ; que toutes les greffes rapportées seront également remplacées et refaites correctement, en reprenant le dessin des moulures existantes ;

Que les vantaux ouvrants sont démontés et remis d'équerre ; que les simples vitrages sont remplacés par des doubles vitrages (4/6/4, soit 14mm) ; que le plan détail démontre la possibilité d'intégration de ces nouveaux verres dans les châssis existants ; que les mastics sont refaits à l'identique, à base d'huile de lin ; que lors d'une réunion/visite préalable avec la Direction du Patrimoine Culturel, l'option de mettre du double vitrage sans effet étiré a été discutée, car la façade arrière est moins visible depuis l'espace public ;

Que la présence d'éléments «T» métalliques induit un pont thermique, créant une perte d'énergie sur le long terme ; que pour éviter cette perte, le projet prévoit de supprimer ces éléments, offrant des vitrages d'un seul tenant (et non plus deux éléments) ; que cela permet un gain économique non négligeable ; que de plus, la note explicative mentionne qu'une série de vitres situées en façade arrière présentes chez les voisins, ont déjà été remplacées au profit d'éléments neufs, avec pour certains, suppression de ces éléments métalliques ;

Qu'il est prévu de renforcer l'étanchéité des châssis par la mise en place de joints ; que cela permet de réduire les courants d'air ressentis.

Que les châssis sont également décapés légèrement et traités, avec remise en peinture de même teinte ; que la note explicative mentionne que des échantillons seront à fournir en cours de chantier pour l'approbation de la part la Direction du Patrimoine Culturel et de la demanderesse ;

Considérant que le projet est bien documenté à ce sujet-là et s'appuie sur une expertise certaine ; que l'amélioration de la performance énergétique des fenêtres par la mise en place d'un double vitrage (avec suppression des petits-fers de division des vitrages) et la réalisation de nouveaux joints d'étanchéité est le bienvenu ;

C/ Restauration de la toiture plate et suppression du lanterneau

Considérant que, selon le relevé de l'état sanitaire, le revêtement de la toiture plate présente des infiltrations au droit du lanterneau ; qu'ainsi la jonction avec le lanterneau n'est plus étanche ; que selon la demanderesse en séance ce lanterneau est en mauvais état ;

Qu'il a été constaté que les pentes de cette toiture ne sont pas suffisantes, créant une problématique d'évacuation des eaux pluviales, que des flaques sont en effet visibles à de nombreux endroits sur la couverture ;

Considérant que le projet prévoit d'assainir cette toiture plate existante avec le remplacement complet de l'étanchéité asphalte par une membrane EPDM, et la suppression du lanterneau ; que lors de la dépose, la surface sera inspectée et les problèmes de pente réglés, sachant que l'évacuation se situe dans l'angle supérieur gauche ;

Considérant que ce lanterneau était le seul point d'éclairage de ce passage cocher qui menait à l'époque au Régina Palace ; qu'aujourd'hui ce passage cocher est ouvert pendant les heures de la journée et fermé pendant la nuit car il n'y a pas d'éclairage public dans le parc ; que le mur mitoyen oblique séparant le bien du parc est une baie ouverte (sans portes), rendant ce passage cocher comme un espace « extérieur couvert » et apportant de la lumière au bout du passage ; qu'ainsi ce lanterneau n'a plus la même utilité qu'à l'époque du Régina Palace et se trouve dans un état détérioré, que cela rend sa suppression acceptable ;

D/ PEB

Attendu que l'article 2.2.4. §4 du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBRACE), pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde qui font l'objet d'une rénovation, une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB prévues à l'article 2.2.3. peut être accordée, lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation du patrimoine ;

Considérant que la proposition PEB et la note technique ne reprennent pas d'information par rapport à la ventilation de l'appartement ;



Que selon l'avis de la CRMS, malgré l'absence d'informations relatives à la ventilation de l'appartement et à la valeur U des murs, la CRMS suppose que la valeur U du double vitrage proposé (de l'ordre de 3,5W/m²K pour un vitrage de 4-6-4) ne sera pas plus performante que celle des murs et que dès lors, l'impact sur le comportement physique du bâti sera très limité ; que ce pendant une attention spécifique doit être portée au choix du double vitrage intégré dans la future nouvelle porte donnant accès au balcon pour éviter des conséquences sur le bâti ; que les détails d'exécution seront soumis pour approbation à la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) ;

Que d'une manière générale, la CRMS rappelle que l'amélioration des performances énergétiques consistant à renouveler le vitrage par un vitrage plus performant implique une vision globale intégrant les aspects de 'isolation/étanchéité/ventilation' pour s'assurer que les modifications du comportement physique du bâti (en l'occurrence l'amélioration de performances thermiques) sont maîtrisées et sans impact ;

Avis Favorable à conditions de :

- **Supprimer la partie végétalisée du nouvel espace extérieur, en gardant la même profondeur de balcon à une distance de 1m90 par rapport au mur mitoyen oblique ;**
 - **Garder le couvre mur en tuile à double pente du mur mitoyen où le balcon se raccroche, et ainsi limiter le balcon avec son garde-corps au ras de ce couvre mur ;**
 - **Limiter la membrane d'étanchéité EPDM à la toiture plate;**
 - **Mettre en place un revêtement de sol pour le balcon en lattes de bois ajourés pour laisser passer l'eau pluviale et la lumière;**
 - **Ne pas réduire en largeur la baie de la cuisine et y mettre une porte-fenêtre de cette largeur-là, afin d'avoir une composition d'ensemble avec les baies situées au-dessus d'elle ;**
- **Respecter l'avis Avis Conforme de la CRMS :**
- **Renoncer à l'emploi de mastic à l'huile de lin car il n'est pas compatible avec celui d'un double vitrage ;**
 - **Réaliser la menuiserie de la nouvelle porte-fenêtre d'accès au balcon en bois (sur le modèle des menuiseries des fenêtres existantes d'origine) plutôt qu'en aluminium pour une meilleure intégration ;**
 - **S'assurer que les modifications du comportement physique du bâti (en l'occurrence l'amélioration de performances thermiques) sont maîtrisées et sans impact ; qu'une validation de la Direction du Patrimoine Culturel concernant la mise en place du double vitrage est nécessaire ;**



Point 19.

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.a14 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)

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 : équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) ;

Considérant que la demande vise à réaménager la zone de recul (accès PMR) et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager la zone de recul pour l'accessibilité PMR ;
- Modifier le terrain de la zone de recul pour l'accessibilité PMR ;
- Elargir une baie du mur latéral du porche d'accès ;
- Créer un volume d'accès dans le flanc latéral du porche d'accès ;

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

Considérant qu'une grande partie de la superficie aménagée est végétalisée rejoignant ainsi la volonté communale en matière d'embellissement, de végétalisation, de création d'espaces favorables au bon développement de la biodiversité et que les parties imperméabilisées de cet aménagement constituent les chemins menant au lieu de culte ;

Considérant que la modification du terrain vise à créer des terrasses permettant l'aménagement des rampes d'accès pour PMR ainsi que des escaliers menant au porche principal d'entrée que cette modification permet de rattraper la différence de niveau importante entre le niveau du trottoir et celui de la porte (2,15m) ;

Considérant que les rampes principales dérogent à l'article 4 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur largeur est inférieure à 1,2m (1m) ;

Considérant que les rampes principales dérogent à l'article 5 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur pente dépasse les 5% pour une longueur de 10m ;



Considérant que trois de ces rampes au niveau du dernier tronçon dérogent au même règlement car leur pente est supérieure à 8% (8,5%) pour des distances de 2,04m, 2,38m et 2,9m ;

Considérant que l'ensemble du dispositif d'accès au PMR (rampes et aires de repos) doit être équipé d'une double main courante et que celle-ci doit être continue ;

Considérant qu'au regard de ces dérogations, il conviendrait d'accompagner la demande d'un avis émanant d'un organisme agréé pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'accès principal pour PMR se fait sur le flanc gauche du porche d'entrée, que cette intervention modifie la façade latérale du volume du porche, par l'ouverture d'une baie plus large, par l'ajout d'un volume de type portique d'accès et porte dès lors atteinte aux qualités patrimoniales, de même que le remblai englobant le soubassement de l'église ;

Considérant la disproportion des aménagements proposés aboutissant à une installation non respectueuse de nombreuses normes PMR du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et par conséquent à une accessibilité peu confortable (largeur réduite des pentes, aires de repos non adaptées à la rotation, pentes fortes, absence de double main courante, ...);

Considérant que l'ensemble de l'aménagement porte atteinte au patrimoine (modification de l'escalier du porche, occultation du soubassement de l'église par la rehausse du terrain et modification importante du volume du porche) et que la composition de l'édifice se voit généralement atteinte ;

Considérant la possibilité de prévoir d'autres aménagements moins prégnants, plus fonctionnels, non dérogatoires et portant moins atteinte au patrimoine existant (plateau élévateur par exemple) ;

Considérant que les interventions intérieures ne peuvent endommager le revêtement de sol et doivent avoir un caractère réversible ;

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



Point 20.

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 kelderverdieping 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.a14 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)

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, en point de variation de mixité 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 : immeuble de rapport de 2 logements avec un équipement d'intérêt collectif (crèche) au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à 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 et plus précisément :

- Aménager 2 commerces aux rez-de-chaussée en lieu et place de la crèche
- Aménager 2 logements 1 chambre au 1^{er} étage
- Aménager 1 logement 3 chambres au 2^e étage
- Aménager 1 logement 2 chambres au 3^e étage
- Supprimer les demi-niveaux existants en situation de fait (R+0,5 et R+1,5)
- Installer 1 ascenseur + Volume technique en toiture arrière
- Créer 2 lucarnes (verrière à la parisienne ?) en façade avant de part et d'autre de l'excroissance centrale
- Remplacer les châssis à l'identique/Restaurer les châssis existants en installant du double vitrage
- Rehausser les garde-corps tout en conservant et restaurant les garde-corps d'origine



- Créer une toiture plate pour la partie centrée et arrière, toiture à versant pour la partie avant
- Créer une extension de 2,80 m en façade arrière à l'aile droite du 1^{er} étage
- Créer une extension de 2 m en façade arrière à l'aile droite du 2^e étage
- Créer une extension de 4,80 m en façade arrière à l'aile gauche du 2^e étage
- Aménager une terrasse et un balcon au 2^e étage
- Aménager 2 terrasses au 3^e étage
- Rehausser les mitoyens

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 10/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les commerces prennent place de part et d'autre de la circulation centrale mais qu'il convient de préciser à quel commerce est destinée la pièce centrale arrière dans laquelle se situe l'ascenseur ;

Considérant que le changement de destination 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) ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la divisions en 4 logements est donc envisageable sur le principe, que toutefois l'aménagement de ces 4 logements implique des modifications volumétriques importantes et que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant que plusieurs extensions sont prévues en façade arrière, qu'un ascenseur est placé dans le volume de l'annexe centrale et que le volume de toiture est modifié pour aménager le logement sous combles ;

Considérant que le 1^{er} étage est scindé en deux pour aménager 2 logements de part et d'autre de la cage d'escalier commune centrale ;

Considérant que la cuisine de l'appartement de gauche au 1^{er} étage présente une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois la surface du séjour est de 25,45m², que le reste du logement est conforme aux normes d'habitabilité et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que pour aménager une chambre conforme pour l'appartement de droite au 1^{er} étage, il est nécessaire d'agrandir le volume en façade arrière de 2,80 m pour l'aligner au mitoyen de droite ;

Considérant que le balcon en façade avant est accessible pour les 2 logements et qu'aucun élément fixe séparateur n'est envisagé ;

Considérant qu'il serait préférable d'aménager un seul appartement de 2 chambres sur toute la superficie du 1^{er} étage en prévoyant un grand espace de séjour dans les pièces avant tout en garantissant la préservation des décors intérieurs ;

Considérant qu'un appartement de 3 chambre est aménagé au 2^e étage, que, pour pouvoir aménager 2 chambres conformes en façade arrière, une importante augmentation volumétrique est prévue ;

Considérant qu'une extension de 4,80 m² est prévue dans la travée de gauche pour aménager une chambre, que cette chambre bénéficie d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et que le mur mitoyen est rehaussé, que l'impact de cette extension est limité au vu de l'orientation ;

Considérant par contre que la terrasse dans le prolongement de ce volume est porteuse de vues préjudiciables vu la situation proche de l'angle et en promontoire ;

Considérant que la travée de droite est également agrandie de 2 m, que l'extension s'aligne au mitoyen, que cette modification volumétrique a un impact limité sur le voisinage et a pour but d'aménager une chambre et que cette dernière bénéficie d'un balcon ;

Considérant que le séjour/cuisine présente une dérogation à l'article 10 du Titre II (surface éclairante) du 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 (3,15m) et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que pour aménager le logement dans les combles, le volume de toiture est fortement modifié, qu'un toit à versant est prévu en façade avant et un toit plat dans la partie centrale et arrière, que seul le volume central en façade avant (excroissance) est maintenu afin de respecter l'esthétique architecturale du bien ;



Considérant que cette nouvelle toiture ainsi que le volume de l'ascenseur présentent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le logement de 2 chambres est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 terrasses en façade arrière sont aménagées, que la terrasse de gauche sur la toiture plate de l'annexe risque de causer des nuisances importantes pour le voisinage, qu'elle nécessite une rehausse mitoyenne importante et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la grande terrasse de droite nécessite une rehausse mitoyenne, qu'il est également envisageable de limiter son emprise à la profondeur du mitoyen existant pour éviter cette intervention et limiter les vues qui pourraient être préjudiciables à la propriété voisine ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée dans les combles, que la porte d'entrée du logement se situe directement après la dernière marche l'escalier, qu'il est préférable que la porte d'entrée soit installée sur le palier du 2^e étage ;

Considérant que les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils bénéficient de nombreux locaux accessoires et présentent un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant cependant que l'immeuble se prête plus à l'aménagement d'un seul logement au 1^{er} étage et de 2 logements au 2^e étage et que cette configuration facilite la conservation des circulations intérieures existantes en limitant les cloisonnements ;

Considérant que le projet propose des typologies de logements variées et rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant le reportage photographique intérieur qui fait état de la qualité des décors intérieurs du bien, que ces décors (mouures, cheminées, portes, escaliers, ...) sont tous conservés hormis une cheminée d'angle non ornementée au 2^e étage ;

Considérant que les portes intérieures en bois peintes seront conservées, que cependant l'ensemble des portes seront déposées de leur emplacement originel pour être reposées à l'intérieur des logements et ceci pour répondre aux normes incendie ;

Considérant que le projet prévoit de remettre en état la façade avant tout en prenant soin de ne pas dénaturer l'esthétique architecturale de cette dernière ;

Considérant que la façade reste globalement inchangée, que les châssis sont conservés et restaurés et qu'un double vitrage est posé ;

Considérant cependant que le dessin de la porte d'entrée ne correspond ni à la situation de fait ni à celle de droit, qu'il convient de respecter les caractéristiques d'origine de cette dernière (proportion d'imposte, ...) ;

Considérant que les garde-corps sont également conservés et restaurés à l'identique, que cependant une rehausse est prévue pour répondre aux nouvelles exigences en terme de sécurité (minimum 110cm), que des fines lisses métalliques sont posées (+20cm au 1^{er} étage et +5cm au 2^e étage) ;

Considérant que seul le dernier étage connaît des modifications plus importantes, qu'afin de pouvoir aménager un logement dans les combles, des fenêtres (type verrière à la parisienne) sont posées sur la toiture en retrait, que toutefois qu'il est préférable de prévoir une toiture en terrasson en façade avant pour limiter l'impact visuel de la modification volumétrique sur l'espace public tout en maintenant un logement 2 chambres globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la remise en état de la façade est bienvenue, tant du parement que des menuiseries, qu'elle permet une revalorisation de cette façade patrimonielement intéressante ;

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

- **Ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (menuiseries, mouures, parquets, cheminées, vitres intérieures ...)**
- **Conserver les circulations intérieures existantes**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Ne pas prévoir de grilles de ventilation visibles en façade avant et prévoir un autre système de ventilation afin de répondre aux exigences de PEB non visible et ne portant pas atteinte aux décors**
- **Aménager un seul logement sur la totalité du 1^{er} étage**
- **Aménager les 2 logements au 2^e étage**



- Diminuer l'emprise de la terrasse de droite au 3^e étage à la profondeur du mitoyen existant
- Supprimer les terrasses de la travée de gauche (R+2 et R+3);
- Respecter les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée (imposte, ...) et des menuiseries en façade à rue ;
- Prévoir la porte d'entrée du logement du dernier étage sur le palier inférieur ;
- Prévoir une toiture en terrasson en façade avant pour limiter l'impact visuel de la modification volumétrique sur l'espace public tout en maintenant un logement 2 chambres globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et supprimer le garde-corps en façade avant

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

Les dérogations aux art. 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.