St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 11 octobre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMMISSIE VAN dinsdag 11 oktober 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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr. Moeneclaey

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	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-186** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume en de voorgevel : Avenue de la Porte de Hal 38 Demandeur / Aanvrager : Scouts et Guides Pluraliste de Belgique (Dubois) 23/11/2021
Point 3. 09:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-332** : diviser une maison de commerce en une unité de logement aux étages, indépendante du commerce du rez-de-chaussée, avec changement d'utilisation de café en restaurant, création d'une chambre et 2 lucarnes dans les combles, et modification de la façade avant / het splitsen van een handelswoning in een wooneenheid op de bovenverdiepingen, onafhankelijk van het handelsbedrijf op de benedenverdieping, met een wijziging van het gebruik van een café naar een restaurant, het oprichten van een slaapkamer en 2 dakkapellen op de zolderverdieping, en het wijzigen van de voorgevel : Esplanade de l'Europe 25 Demandeur / Aanvrager : REDINVEST
Point 4. 10:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-186** : transformer l'immeuble avec modification du volume, des façades, aménagement de terrasses et changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau / het wijzigen van het gebouw met wijziging van het volume, van de gevels, inrichting van terrassen en verandering van de commerciele bestemming van de begane grond tot kantoor : Rue Emile Feron 39 Demandeur / Aanvrager : Madame Florence PLIHON
Point 5. 10:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-138** : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades d'une maison unifamiliale et construire un balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen, van het volume en de gevels van een eengezinswoning en de inrichting van een balkon : Rue Dethy 78 Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Audrey Hanson Basile Colla
Point 6. 11:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-132** : modifier le nombre et la répartition des logements et la façade et placer une hotte non domestique / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevel en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Rue Jourdan 3 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Spagnuolo
Point 7. 11:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-185** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et celui du 3e étage aux combles, démolir les annexes et balcons arrière, aménager une terrasse par logement et placer une fenêtre de toiture / de woning op de begane grond uitbreiden tot de kelder en de woning op de derde verdieping tot de zolder, de bijgebouwen en balkons aan de achterzijde afbreken, een terras per woning creëren en een dakraam aanbrengen : Avenue Adolphe Demeur 43 Demandeur / Aanvrager : Gold Cup - Mr Goubau Michel - S.A. (Plateau)
Point 8. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-153** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Chaussée de Charleroi 206

	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Cédric Crab
Point 9. 14:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-181** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager une terrasse, des balcons et un escalier extérieur / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels, de inrichting van een terras, van balkons en van een buitentrap : Chaussée de Waterloo 366 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Cédric Crab
Point 10. 14:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-42** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels de l'équipement d'intérêt collectif / het wijzigen van het volume, de voorgevel en de binneninrichtingen met uitvoering van structurele werken van de voorziening van collectief belang : Rue Joseph Claes 68 Demandeur / Aanvrager : LIIB - A.S.B.L.
Point 11. 14:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-208** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Eugène Verheggen 15 Demandeur / Aanvrager : Mr Warson Renaud - ISENSE - S.R.L.
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-82** : transformer l'immeuble / het verbouwing van het gebouw : Rue de Bosnie 35 Demandeur / Aanvrager : Madame Karen De Clercq
Point 13. 15:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-67** : modifier le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal woningen, de bestemming van de commerciële gelijkvloers naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Capouillet 40 Demandeur / Aanvrager : Monsieur John Cracco
Point 14. 16:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-175** : couvrir la cour au rez-de-chaussée et placer une évacuation de chaudière non conforme / de bedekking van de binnenplaats en het plaatsen van een niet-conforme keteluitlaat : Avenue Adolphe Demeur 55 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Duarte Salgado Ribeiro
Point 15. 16:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-155** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Chaussée de Waterloo 305 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frank Hollevoet-Clayes

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 **PU2021-186** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume en de voorgevel
Avenue de la Porte de Hal 38

Demandeur / Aanvrager : Scouts et Guides Pluraliste de Belgique (Dubois)
N° dossier : PU2021-186 / 13/AFD/1790367

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative, zone 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: (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 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau au rez-de-chaussée (n°38) et dans le bâtiment arrière, logements au rez-de-chaussée (n°39) et aux étages des bâtiments avant ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant et plus précisément :
- Aménager 6 logements dans les bâtiments avant ;
- Réaménager le bureau dans le bâtiment arrière ;
- Supprimer des volumes annexes et créer un patio dans le bâtiment arrière ;
- Modifier l'entrée cochère les châssis et la porte d'entrée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 23/11/2021 libellé comme suit :

(…)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2021 au 06/11/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/10/2021 (favorable sous conditions, ventilation du local des compteurs, fenêtre d'évacuation pour les logements sous comble et sas dans le bâtiment arrière à

vérifier et remarque concernant des activités de formation pour mineurs et personnes à mobilité réduite interdites aux étages) ;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

Considérant que les 6 logements prévus présentent une mixité satisfaisante : 2 logements d'une chambre, 3 logements de 2 chambres et un logement de 3 chambres ;

Considérant toutefois que le logement du rez-de-chaussée est peu qualitatif, qu'il donne en effet côté avant sur la rue (de plain-pied avec le niveau du trottoir) et à l'arrière sur la cour commune et le rangement vélos, que cette situation n'est pas de nature à préserver l'intimité et le confort de ce logement ;

Considérant que les logements des étages sont conformes aux normes minimales d'habitabilité et que leurs aménagements sont rationnels ;

Considérant qu'un accès voiture en intérieur d'îlot est existant, qu'il date de la construction des immeubles (magasin – dépôt dans le bâtiment arrière, garage au rez-de-chaussée en 1957) ;

Considérant que la situation légale de l'immeuble au plans d'archives mentionne du garage au rez-de-chaussée d'une partie de l'annexe arrière et du bâtiment arrière, qu'un permis d'environnement de 1987 pour 10 emplacements de parking avait été délivré ;

Considérant que la présente demande prévoit une nette réduction du nombre d'emplacements (2 emplacements projetés), que ces emplacements sont nécessaires au fonctionnement de l'ASBL (Scouts et guides pluralistes de Belgique) ;

Considérant qu'au regard de la situation légale, de la situation de l'immeuble et de la configuration du cadre environnant le maintien de deux emplacements est acceptable et représente une amélioration par rapport à la dernière situation de droit ;

Considérant que la démolition des volumes annexes entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création d'un patio à l'arrière du bâtiment arrière permet de dédensifier l'intérieur d'îlot et de créer des zones de pleine terre, qu'il conviendra toutefois de se conformer aux disposition relatives à la pollution des sols ;

Considérant que le réaménagement des bureaux dans le bâtiment arrière et leur extension au rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du Pras ;

Considérant toutefois la remarque du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (point 25) concernant la nécessité pour chaque étage d'une seconde issue de secours sous la forme d'une échelle avec arceaux jusqu'au rez-de-chaussée, qu'en cas de placement de ce type d'élément extérieur, la demande pourrait à nouveau être soumise aux actes d'instruction ;

Considérant qu'un escalier de secours est prévu depuis la toiture plate arrière au 1er étage vers le patio arrière du bâtiment arrière, que cet escalier déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) mais que son impact sur le voisinage est limité ;

Considérant en outre les remarques (points 19 et 25) du rapport Service d'incendie et d'aide médicale urgente spécifiant qu'aucun local situé à partir du +1 ne pourra recevoir des formations à l'adresse d'un public PMR ou d'un public mineur ;

Considérant que la modification des deux châssis de gauche est bienvenue, que ces nouveaux châssis reprennent les mêmes divisions que celles des châssis des étages ;

Considérant que la porte d'entrée existante de l'immeuble est remplacée par une fenêtre fixe (fenêtre du logement du rez-de-chaussée), que celle-ci est peu qualitative (non-respect du cintrage et des divisions), que le maintien de l'entrée des logements par cet accès doit être maintenu (situation d'origine et typologie de la façade, accès au droit de la cage d'escalier) ;

Considérant que la partie droite du rez-de-chaussée est réaménagée : déplacement de l'entrée cochère le long du mitoyen droit et création d'une nouvelle entrée pour le bâtiment avant, que ce réaménagement permet sur le principe un meilleur accès aux véhicules ;

Considérant que la façade, sur cette partie, est revêtue d'un panneau en tôle perforée dans lequel se découpent la nouvelle porté d'entrée du bâtiment avant et l'entrée cochère (portes également en tôle perforée), que ce réaménagement, outre le fait d'être peu documenté, ne s'intègre pas à la composition de la façade, que dans le cadre d'une modification de cette importance, il convient de reconstituer la façade en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que la situation existante est peu qualitative et résulte d'interventions malheureuses, qu'une modification est bienvenue ;

Considérant que certains châssis des portes-fenêtres des étages ne comportent pas d'allège pleine, qu'il y a lieu d'homogénéiser la situation ;

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:

- ***Ne pas aménager de logement au rez-de-chaussée et maintenir la porte d'entrée de l'immeuble actuelle comme accès aux logements ;***
- ***Réorganiser les local vélos en conséquence ;***
- ***Reconstituer la façade en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;***
- ***Homogénéiser les châssis sur l'ensemble de la façade et prévoir des allèges pleines identiques à toutes les portes-fenêtres ;***
- ***Intégrer dans le projet les éléments répondant aux conditions du SIAMU.***

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

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins et le cas échéant, aux actes d'instruction, 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).

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 01/12/2021) ;

Vu les plans modifiés datés du 01/07/2022 et déposés en date du 15/07/2022, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant et plus précisément :

- Aménager 5 logements dans les bâtiments avant ;
- Réaménager le bureau dans le bâtiment arrière ;
- Supprimer des volumes annexes et créer un patio dans le bâtiment arrière ;
- Modifier l'entrée cochère les châssis et la porte d'entrée ;
- Placer un escalier de secours à l'arrière du bâtiment arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les 5 logements prévus présentent une mixité satisfaisante : 1 logement d'une chambre, 3 logements de 2 chambres et un logement de 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement de bureaux au rez-de-chaussée est envisageable et permet une utilisation optimale de ce niveau offrant une bonne articulation entre la rue et la cour au cœur de la parcelle ;

Considérant que les logements des étages sont conformes aux normes minimales d'habitabilité, que les aménagements sont rationnels et que cela reste conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant qu'un accès voiture en intérieur d'îlot est existant, qu'il date de la construction des immeubles (magasin – dépôt dans le bâtiment arrière, garage au rez-de-chaussée en 1957) ;

Considérant que la situation légale de l'immeuble aux plans d'archives mentionne « garage » au rez-de-chaussée d'une partie de l'annexe arrière et du bâtiment arrière, qu'un permis d'environnement de 1987 pour 10 emplacements de parking avait été délivré ;

Considérant que la présente demande prévoit une nette réduction du nombre d'emplacements (2 emplacements projetés), que ces emplacements sont nécessaires au fonctionnement de l'ASBL (Scouts et guides pluralistes de Belgique) ;

Considérant qu'au regard de la situation légale, de la situation de l'immeuble et de la configuration du cadre environnant le maintien de deux emplacements est acceptable et représente une amélioration par rapport à la dernière situation de droit ;

Considérant que la démolition des volumes annexes entre les bâtiments avant et arrière ainsi que la création d'un patio à l'arrière du bâtiment arrière permet de dédensifier l'intérieur d'îlot et de créer des zones de pleine terre, qu'il conviendra toutefois de se conformer aux dispositionx relatives à la pollution des sols ;

Considérant que le réaménagement des bureaux dans le bâtiment arrière et leur extension au rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que ces bureaux dans le bâtiment nécessitent la création d'une seconde issue de secours permettant aux niveaux supérieurs d'atteindre le rez-de-chaussée, que cette demande vise à satisfaire les exigences émises dans l'avis SIAMU du 28/10/2021 ;

Considérant que la création d'un escalier en colimaçon supplémentaire servant d'issue de secours en façade arrière pour les étages de ce bâtiment arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ce dispositif reste acceptable au vu de son implantation (impact négligeable), de son caractère secondaire en termes d'utilisation et en ce qu'il vise à répondre aux normes de sécurité pour le bâtiment (avis SIAMU) ;

Considérant que la modification des deux châssis de gauche est bienvenue, que ces nouveaux châssis reprennent les mêmes divisions que celles des châssis des étages ;

Considérant que l'emplacement de la porte d'entrée est conservé, que cela respecte la typologie de la façade et reste axé à la cage d'escalier principale ;

Considérant que dans le but de respecter la façade, le local vélo a été revu et que la salle d'attente prévue pour les bureaux l'a été également, que ces deux espaces présentent un aménagement satisfaisant et n'altère pas l'accès aux véhicules ;

Considérant que les châssis ont été homogénéisés et s'intègrent de façon satisfaisante au caractère classique de la façade ;

Considérant que la nouvelle porte d'accès présente un modèle satisfaisant et s'intégrant harmonieusement à l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que la double porte de garage prévue en métal (aluminium) tend à s'intégrer à la façade avant mais que le ton noir et ses divisons appauvrissent l'expression de l'ensemble et qu'il convient de la réaliser de teinte blanche, d'aligner l'allège pleine au soubassement à l'appui de fenêtre de gauche et d'aligner l'imposte aux autres impostes du rez-de-chaussée en vue de s'accorder à la composition de la façade ;

Considérant que le projet devra s'accompagner d'un aménagement paysager de qualité en intérieur d'îlot, en favorisant la pleine terre et la perméabilité des sols ;

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

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

- **Prévoir une teinte blanche pour la double porte de garage, aligner l'allège pleine à l'appui fenêtre de gauche et aligner l'imposte aux autres impostes du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir un aménagement paysager de qualité favorisant la pleine terre et la perméabilité des sols ;**

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-332** : diviser une maison de commerce en une unité de logement aux étages, indépendante du commerce du rez-de-chaussée, avec changement d'utilisation de café en restaurant, création d'une chambre et 2 lucarnes dans les combles, et modification de la façade avant / het splitsen van een handelswoning in een wooneenheid op de bovenverdiepingen, onafhankelijk van het handelsbedrijf op de benedenverdieping, met een wijziging van het gebruik van een café naar een restaurant, het oprichten van een slaapkamer en 2 dakkapellen op de zolderverdieping, en het wijzigen van de voorgevel
Esplanade de l'Europe 25

Demandeur / Aanvrager : REDINVEST
N° dossier : PU2021-332 / 13/AFD/1825710

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS: /.
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

art.10 : (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 générale 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 : chambres aux étages avec des mansardes dans les combles et un café au rez-de-chaussée (et partiellement au sous-sol) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-316) portant sur le changement de destination d'un logement en hôtel de 9 chambres, modifier le volume, réaliser des travaux structurels, modifier les

façades, réaliser des issues de secours via la parcelle voisine, construire une dalle sur l'espace de la voirie et placer une enseigne, que ce permis a été classé sans suite (notification en date du 13/10/2021) ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison de commerce en une unité de logement aux étages, indépendante du commerce du rez-de-chaussée, avec changement d'utilisation de café en restaurant, création d'une chambre et 2 lucarnes dans les combles, et modification de la façade avant et plus précisément :

- Supprimer un escalier en sous-sol et ouvrir une baie dans un mur porteur pour permettre l'accès aux caves pour les occupants des étages ;
- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café en restaurant avec modification de la vitrine commerciale ;
- Transformer le 1er étage en modifiant les chambres vers un séjour, salle à manger, cuisine ;
- Créer une chambre supplémentaire dans les combles et aménager une lucarne en toiture avant et en toiture arrière ;
- Modifier les châssis des 1er, 2e, et 4e étages et des garde-corps aux 3e et 4e étages et du balcon en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'ancien accès directement possible depuis le hall d'entrée des étages vers le commerce est supprimé afin de rendre celui-ci totalement indépendant ;

Considérant dès lors que l'ouverture d'une baie dans un mur porteur au sous-sol est indispensable pour permettre l'accès au local poubelle et à la cave destinée au logement des étages ;

Considérant que cette modification est également directement liée à la suppression de l'escalier menant directement aux caves situées à l'arrière, depuis le commerce ;

Considérant que cela permet un gain de superficie utilisable pour le commerce ;

Considérant que l'accès principal vers le sous-sol est maintenu pour l'accès aux sanitaires depuis le commerce ;

Considérant néanmoins qu'aucune information n'est donnée par rapport à l'emplacement des compteurs, et que ceux-ci doivent rester accessibles par l'ensemble des occupants 24h/24 ;

Considérant que le changement d'utilisation de café en restaurant au rez-de-chaussée est justifié dans cette zone mixte et en liseré de noyau commercial du PRAS, et d'autant plus adapté dans ce lieu fort fréquenté et situé à proximité de la gare du midi ;

Considérant que la note explicative précise qu'aucune extraction ne sera prévue en toiture pour le restaurant, l'activité se limitant à des plats simples de petite restauration ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'en effet, les lieux ne se prêtent pas au placement d'une hotte professionnelle ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, bonne gestion des lieux et des déchets, …) ;

Considérant que dans la note explicative, il est exprimé le souhait de régulariser la couverture de la cour, et donc les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais considérant que le permis de 1928 montre bien en plan et en coupe la couverture totale de la cour, liée à la salle de café (extension de celle-ci et office) ;

Considérant néanmoins que la toiture de l'office semble avoir été alignée à celle de l'extension de droite de 1928, ce qui engendrerait une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais considérant que cette modification a été réalisée dans les années 70, et qu'elle permet une uniformité de la plateforme arrière ;

Considérant que le volume construit en infraction sur l'espace public sera démoli, et l'ancienne marquise (actuellement dans un caisson) sera restaurée ; que cet aspect de la demande est bienvenu ;

Considérant que la nouvelle vitrine commerciale s'ouvre sur l'espace public et s'intègre de manière satisfaisante à l'architecture sobre de l'immeuble ;

Considérant que l'enseigne « café » porte à confusion pour l'installation d'un restaurant, et considérant que la future enseigne devra respecter les règlementations en matière d'enseignes ;

Considérant que la transformation des 3 pièces du 1er étage en séjour, cuisine, et salle à manger est indispensable dans la mesure où le rez-de-chaussée est rendu indépendant par rapport aux étages ;

Considérant cependant que l'aménagement du séjour au 1er étage engendre une petite dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la suppression de l'allège arrière au niveau de la salle à manger permettrait de tendre à répondre à ce léger déficit d'éclairement naturel ;

Considérant que la situation légale de 1928 montre l'aménagement de 11 chambres et de 1 wc aux étages de l'immeuble, situation qui évoque celle d'un hébergement hôtelier implanté à proximité de la gare ;

Considérant que le projet vise une amélioration de l'habitabilité des chambres, par l'aménagement de 3 salles de bains ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'un logement unifamilial ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles est envisageable dans la mesure où un espace de rangement est prévu dans le bas des combles et en cave, de même qu'un espace pour les vélos/poussettes au rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins que cet espace vélos/poussettes ne doit pas entraver l'accès au sous-sol ;

Considérant également que malgré l'ajout de 2 lucarnes, la chambre supplémentaire déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, et qu'il y a lieu de ne plus déroger en prévoyant une fenêtre de toit supplémentaire ;

Considérant que la lucarne avant est située très haut au niveau de la toiture, mais considérant que cette position est due à une pente très faible de la toiture, et à la nécessité d'éclairer la chambre ;

Considérant qu'une lucarne avant a été autorisée en 1944, que si la nouvelle lucarne présente des dimensions similaires, elle n'est pas positionnée conformément à celle de 1944 ;

Considérant néanmoins qu'elle reste modeste et est axée par rapport à la travée de droite ;

Considérant que la lucarne arrière permet l'aménagement d'une salle de douche, mais considérant que la hauteur sous plafond n'est pas précisée et qu'elle devra respecter l'article 4 du titre II du Règlement régionale d'urbanisme ;

Considérant que cette lucarne arrière est insignifiante par rapport à l'immeuble d'angle mitoyen plus important ;

Considérant que les modifications en façade avant sont dommageables du point de vue patrimonial et qu'il y a lieu de s'inspirer des caractéristiques d'origine pour la porte d'entrée du logement, pour le cintrage des châssis, pour l'allège pleine au 2è étage et pour les différents garde-corps ;

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

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

Considérant accessoirement que la véranda présente des signes de détérioration inquiétants et qu'il y a lieu de la démonter sans délais ;

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

- Préciser l'emplacement des compteurs et les rendre accessibles par l'ensemble des occupants 24h/24 ;
- Supprimer l'allège arrière au niveau de la salle à manger du 1er étage afin de tendre à répondre au léger déficit d'éclairement naturel ;
- Ne pas entraver l'accès au sous-sol par l'espace vélos/poussettes (autre configuration à prévoir) ;
- Prévoir une fenêtre de toit arrière afin de ne pas déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre dans les combles ;
- Préciser la hauteur sous plafond pour la nouvelle salle de douche dans les combles et respecter l'article 4 du titre II du Règlement régionale d'urbanisme ;
- S'inspirer des caractéristiques d'origine pour la porte d'entrée du logement, pour le cintrage des châssis, pour l'allège pleine au 2è étage et pour les différents garde-corps en façade avant ;

- Préciser l'emplacement des chaudières et leurs évacuations et satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, gestion des lieux et des déchets, …)
- 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 – proposition PEB)

La dérogation aux articles 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-186** : transformer l'immeuble avec modification du volume, des façades, aménagement de terrasses et changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau / het wijzigen van het gebouw met wijziging van het volume, van de gevels, inrichting van terrassen en verandering van de commerciele bestemming van de begane grond tot kantoor
Rue Emile Feron 39

Demandeur / Aanvrager : Madame Florence PLIHON
N° dossier : PU2022-186 / 13/AFD/1848706

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art.4 (hauteur sous plafond)

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 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-46) visant à transformer l'immeuble avec modification du volume, des façades et changement de destination du rez-de-chaussée (commerce et dépôt en bureau et atelier), que ce permis a été notifié en date du 25/04/2019 ;

Considérant toutefois que ce dernier n'a pas été réalisé dans les délais impartis ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée avec dépôt dans le bâtiment arrière, 1 logement aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à transformer l'immeuble avec modification du volume, des façades, aménagement de terrasses et changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau et plus précisément :

- Aménager un bureau indépendant dans la pièce avant du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire le bâtiment arrière et y aménager un bureau attenant au logement des étages ;
- Rehausser le bâtiment de 3 étages ;
- Aménager une terrasse au 1er étage sur la toiture du bâtiment arrière reconstruit ;
- Aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : placer un escalier dans le bureau du rez-de-chaussée vers le sous-sol, revoir la configuration de l'escalier du logement, démolir partiellement le mur porteur central au 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

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

Considérant qu'au vu de la hauteur relativement basse du bâti existant par rapport aux immeubles mitoyens, une rehausse est envisageable sur le principe ;

Considérant que la rehausse est justifiée par la volonté d'agrandir le logement unifamilial actuellement de très petite taille et répond dès lors à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la volumétrie projetée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et vient s'aligner au profil du bâtiment mitoyen le plus haut ;

Considérant que l'articulation proposée entre la façade existante et la partie rehaussée se fait dans le respect du bâti existant, que la corniche d'origine est préservée et que le 2e étage se positionne en retrait afin d'alléger l'expression générale de la façade ;

Considérant également qu'une terrasse est prévue au 3e étage dans le versant de la toiture, que la matérialisation du retrait se fait par l'ajout de montants en bois verticaux reproduisant la charpente du profil mitoyen, que ces derniers proposent une expression contemporaine tout en s'inspirant du bâti environnant ;

Considérant toutefois la multiplicité de teintes et de matériaux proposés (châssis en bois de teinte vert/bleu, parement en liège apparent et montants en bois naturel pour la rehausse et briques rouges pour la façade existante, garde-corps en métal noir pour la terrasse), qu'il y aurait lieu de retrouver une expression plus sobre (châssis et montants structurels en bois naturel, garde-corps vitrés moins visibles) afin de simplifier l'expression de la rehausse ;

Considérant que l'image de synthèse fournie ne permet pas de se faire un avis précis sur l'expression de la rehausse en ce qu'elle présente certaines incohérences avec les élévations projetées (divisions et teinte des châssis), qu'il y aurait lieu de la mettre à jour ;

Considérant également que les encadrements en pierre bleue du 1er étage ont été peints en blanc, que ces modifications banalisent l'expression architecturale de la façade et qu'il y aurait lieu de les décaper ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte cochère par une porte en bois asymétrique et de remplacer les châssis existants par des châssis ne respectant pas strictement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre

des impostes, modifications des divisions du châssis du rez-de-chaussée, modification des châssis des caves), que ces modifications vont également dans le sens d'un appauvrissement de la façade ;

Considérant que les aménagements proposés pour le logement sont rationnels et qualitatifs et globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de démolir le bâtiment arrière et de reconstruire un volume afin d'y aménager un bureau pour le logement ;

Considérant que la volumétrie déroge fortement aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la politique de dédensification des intérieurs d'îlot, que les interventions devraient viser une amélioration des qualités esthétiques et végétales de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la mezzanine du bureau ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également la rehausse déjà importante du bâtiment avant, que la construction du volume supplémentaire proposé densifie exagérément la parcelle et se justifie peu pour l'aménagement d'un bureau, que le local existant en façade avant au rez-de-chaussée pourrait répondre à ce besoin de bureau lié au logement;

Considérant en effet qu'au vu de sa superficie restreinte, ledit local se prête peu au maintien d'un commerce, que le changement de destination vers un espace de bureau accessoire au logement se prolongeant au sous-sol est acceptable (pas de bureau indépendant) ;

Considérant néanmoins qu'un volume supplémentaire, dans les limites des profondeurs conformes au titre 1 du RRU, avec une toiture extensive et un aménagement en pleine terre pour le reste de la parcelle pourrait être envisagé ;

Considérant qu'afin d'offrir une toiture intensive maximale, le balcon-terrasse du 1ier étage devrait être supprimé, que vu les espaces extérieurs prévus pour le logement (jardin et terrasse côté rue), ce balcon n'est pas nécessaire ;

Considérant également que la suppression de ce balcon-terrasse limiterait l'impact en intérieur d'îlot ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications au projet afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'une maison unifamiliale, sans bureau indépendant, est dispensé de l'avis du SIAMU ;

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

- **Supprimer le volume arrière tel que proposé et proposer soit une zone de cours et jardins présentant au moins 50% de zone de pleine terre plantée, soit un volume conforme au titre 1 du RRU présentant une toiture végétalisée intensive et un jardin de pleine terre ;**
- **Décaper les éléments en pierre bleue peints et prévoir des châssis et portes respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, double cadre des impostes, ,..) pour la façade avant existante ;**
- **Revoir l'expression globale de la façade avant vers plus de sobriété et d'unification des teintes et matériaux (châssis et montants structurels en bois naturel, garde-corps vitrés moins visibles depuis l'espace public) ;**
- **Ne pas aménager d'unité séparée (pas de bureau indépendant RDC/Sous-sol) ;**
- **Supprimer le balcon-terrasse au 1ier étage et placer un garde-corps au droit de la baie ;**

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).

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-138** : modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades d'une maison unifamiliale et construire un balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen, van het volume en de gevels van een eengezinswoning en de inrichting van een balkon
Rue Dethy 78

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Basile Colla et Madame Audrey Hanson
N° dossier : PU2022-138 / 13/AFD/1843985

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 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: (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 - éléments techniques)
Règlement régional d'urbanisme, titre II:
Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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 ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs, le volume et les façades d'une maison unifamiliale et construire un balcon et plus précisément :
- Rehausser la toiture ;
- Construire un balcon en façade arrière avec rehausse des murs de clôture mitoyens ;
- Modifier les menuiseries et le parement de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : démolir le mur porteur central à chaque étage, créer de nouvelles trémies d'escaliers, modifier les baies de la façade 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 12/09/2022 au 26/09/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :
- Les potentielles nuisances sonores et les vibrations que pourraient engendrer le placement d'une pompe à chaleur à l'extérieur du bâtiment et contre le mur mitoyen ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons jumelées (du n°74 au 78), que la façade a toutefois subi des transformations malheureuses depuis les années 40 (modification du parement, remplacement des menuiseries par de l'aluminium, placement de briques de verre au niveau de la fenêtre des caves) rompant la continuité architecturale des 3 façades ;

Considérant que le projet propose de remplacer les châssis et la porte par des menuiseries en bois naturel s'inspirant de celles du n°76 encore d'origine, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant qu'il est prévu de peindre le parement en dalles de béton et en briques en blanc afin d'homogénéiser et de simplifier l'expression de la façade ;

Considérant qu'au vu du peu d'intérêt patrimonial de cette dernière, une rehausse contemporaine est envisageable sur le principe, que la corniche existante est préservée et que la rehausse de la toiture s'exprime sous la forme d'un brisis asymétrique en zinc pré-patiné gris clair et d'une toiture à versants en tuiles de ton brun s'inspirant des matériaux de la rue ;

Considérant que l'extension de volume en versant avant est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme;

Considérant cependant que son expression est incongrue et de nature à grever les possibilités d'extension du voisin de gauche ;

Considérant que le balcon aménagé au 1er étage à l'arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite des rehausses mitoyennes elles-aussi en dérogation audit article ;

Considérant toutefois que ces constructions ne dépassent que de 1m le profil mitoyen le moins profond et de 90cm le plus profond, que les rehausses sont ponctuelles et présentent peu d'impact sur les constructions mitoyennes (toiture plate à gauche et entrée cochère donnant accès au bâtiment arrière à droite) ;

Considérant la configuration enclavée de la zone de cours et jardins, que la création d'un balcon au 1er étage permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques préjudiciables vers les deux propriétés mitoyennes depuis le balcon ;

Considérant que les aménagements, la structure et les circulations intérieures de la maison sont entièrement revus en faveur d'espaces de séjour plus ouverts et lumineux, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement et de ses qualités spatiales ;

Considérant qu'au vu de l'absence d'éléments de décor patrimoniaux au sein de l'immeuble, la révision de la structure générale de ce dernier est envisageable ;

Considérant toutefois que d'un point de vue structurel, le projet semble reporter les charges dans les murs mitoyens, qu'il y a lieu de prévoir des têtes de murs et des solutions structurelles sans report dans les mitoyens ;

Considérant que les deux chambres au 2e étage présentent une superficie légèrement insuffisante en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation est minime ;

Considérant qu'il est prévu de placer une pompe à chaleur dans les caves et de disposer l'unité extérieure sur la toiture, que cette configuration déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle n'est pas intégrée au sein du volume de la toiture et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vibrations vers les propriétés voisines ;

Considérant que le déplacement de l'unité extérieure au rez-de-chaussée dans un caisson d'insonorisation et sur un support anti-vibration contre la façade arrière et désolidarisée des mitoyens, permettrait de limiter la dérogation et l'impact sonore de l'installation ;

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

- **Déplacer l'unité extérieure de la pompe à chaleur au rez-de-chaussée contre la façade arrière au sein d'un caisson d'insonorisation, désolidarisé des mitoyens et sur un support anti-vibration ou opter pour un système de chauffage ne nécessitant pas le placement d'installations techniques extérieures ;**
- **Maintenir des têtes de mur et prévoir des solutions structurelles afin de ne reporter aucune charge dans les mitoyens ;**
- **Revoir la rehausse en façade avant pour une intervention plus intégrée permettant une évolution cohérente de l'ensemble architectural composé des 3 maisons ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-132** : modifier le nombre et la répartition des logements et la façade et placer une hotte non domestique / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevel en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap
Rue Jourdan 3

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Spagnuolo
N° dossier : PU2022-132 / 13/AFD/1843239

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie « QUARTIER LOUISE»
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 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.10 (éléments en saillie sur la façade)
Règlement communal sur les bâtisses :
Art.62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bar au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et la façade et plus précisément :
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de créer un accès indépendant pour les logements des étages ;
- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements dont 1 studio au 1er étage et un logement de 1 chambre au 2e et 3e étages ;
- Modifier le châssis de la vitrine, le parement et la porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Placer une grille de ventilation dans le châssis de la vitrine ;
- Placer une tente solaire ;
- Placer une hotte non domestique ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la modification des aménagements du rez-de-chaussée afin de créer une entrée distincte vers les étages permet d'améliorer le confort et la fonctionnalité des logements et est bienvenue ;

Considérant que la situation de l'immeuble en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial dans une zone très fréquentée et l'absence de possibilité d'aménager un espace extérieur au vu de la profondeur restreinte de la parcelle, que ces conditions rendent peu propice l'aménagement d'un logement destiné à accueillir une famille avec enfants ;

Considérant dès lors que l'aménagement de logements de petite taille est envisageable vu les contraintes précitées ;

Considérant que les deux logements projetés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également la très petite taille du local vélos prévu au rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu d'en augmenter la superficie en empiétant sur le couloir du commerce pour une circulation plus aisée ;

Considérant que la modification de la porte d'entrée semble ancienne, que son expression s'intègre de façon satisfaisante à l'architecture de la façade mais qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche afin de retrouver une homogénéité dans le traitement des menuiseries de l'ensemble ;

Considérant que le châssis de la vitrine a été remplacé par un châssis en bois blanc présentant une division tripartite et une porte d'entrée centrale, que cette modification n'induit pas de changement d'expression notable par rapport au châssis de la dernière vitrine d'origine et ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois que les photos fournies laissent apercevoir un soubassement en pierre bleue de hauteur plus importante de part et d'autre de la porte d'entrée du commerce, que la représentation de la façade semble erronée et qu'il y a lieu de préserver cette configuration pour une continuité des soubassements de la rue ;

Considérant également que le châssis en place semble présenter des doubles cadres au niveau de ses impostes, que le dessin devrait être corrigé en conséquence ;

Considérant que le parement en pierre blanche du rez-de-chaussée a été remplacé par un enduit de teinte blanche, que ce matériau est sobre et s'inspire de l'expression des maisons néo-classiques mitoyennes ;

Considérant que le placement d'une grille de ventilation dans le vitrage de la vitrine porte atteinte à l'esthétique de la façade et déroge à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci devrait être supprimée ;

Considérant qu'il est prévu de placer une tente solaire sur toute la largeur de la façade, que celle-ci présente une saillie de 3,90m nettement supérieure à celle autorisée par l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de s'y conformer et de la prévoir alignée uniquement sur la largeur de la baie du commerce ;

Considérant l'absence d'information quant à l'utilisation du commerce, que la dernière situation légale renseigne un bar ;

Considérant qu'il est prévu de placer une hotte non domestique avec un moteur dans l'annexe arrière au rez-de-chaussée et un conduit d'évacuation longeant la façade arrière, que celui-ci déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il ne remonte pas à 2,20m au-delà de la corniche de l'immeuble, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Augmenter la superficie du local vélos en empiétant sur le couloir du commerce ;**
- **Prévoir une teinte blanche pour la porte d'entrée des logements ;**
- **Corriger la représentation du châssis de la vitrine (double cadre des impostes) et du soubassement (soubassement plus haut de part et d'autre de la porte d'entrée) conformément à la réalité ;**
- **Supprimer la grille de ventilation dans le châssis de la vitrine ;**
- **Prévoir une saillie conforme à l'article 10 du titre I du Règlement régional d 'urbanisme et une largeur se limitant à celle de la baie de la vitrine pour la tente solaire ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte ;**
- **Préciser l'utilisation du commerce ;**

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).

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-185** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et celui du 3e étage aux combles, démolir les annexes et balcons arrière, aménager une terrasse par logement et placer

une fenêtre de toiture / de woning op de begane grond uitbreiden tot de kelder en de woning op de derde verdieping tot de zolder, de bijgebouwen en balkons aan de achterzijde afbreken, een terras per woning creëren en een dakraam aanbrengen
Avenue Adolphe Demeur 43

Demandeur / Aanvrager : Gold Cup - Mr Goubau Michel - S.A. (Plateau)
N° dossier : PU2021-185 / 13/AFD/1790364

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 12 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 126§11: (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.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. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Vu le procès-verbal PV13-26/21 dressé le 30/07/2021 pour le changement de logement en établissement hôtelier ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et celui du 3e étage aux combles, démolir les annexes et balcons arrière, aménager une terrasse par logement et placer une fenêtre de toiture et plus précisément à :
- Agrandir le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol pour y aménager 2 chambres ;
- Agrandir le logement du 3e étage vers les combles pour y aménager 3 chambres ;
- Démolir les annexes et balcons arrière ;
- Reconstruire des balcons au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages ;
- Placer une fenêtre de toiture non axée sur les baies des étages inférieurs ;
- Remplacer les châssis de la façade avant ;
- Agrandir une baie dans la façade de la chambre de l'annexe au sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 12/09/2022 au 23/09/2022, 12 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'amplification de la vie nocturne en intérieur d'îlot qu'engendreraient l'aménagement de terrasses en façade arrière, en particulier au 3e étage à cause de la résonance des sons qu'elles induit ;
- La location de l'immeuble en hébergement touristique et les nuisances sonores que cela a engendré dans l'intérieur de l'îlot, y compris pendant la nuit, par l'organisation de soirées au sein de l'immeuble et à l'extérieur de l'immeuble ;
- Les nombreuses plaintes pour tapage nocturne déjà déposées auprès de la police pour cet immeuble ;
- L'absence d'isolation acoustique entre les murs mitoyens ;
- Les dégâts occasionnés par des travaux réalisés à l'automne 2019 dans le bâtiment sur les propriétés mitoyennes ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les nuisances sonores dont font état les réactions lors de l'enquête publique sont liées à l'utilisation infractionnelle des lieux en tant qu'établissement hôtelier, qu'il y a lieu d'y maintenir la destination de logement afin de retrouver une gestion des lieux correspondant à la destination de la zone, à savoir l'habitation ;

Considérant que les logements de 1 chambre des 1er et 2e étages présentent une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) pour la chambre et 10 (éclairement) pour le séjour, mais qu'il s'agit d'une situation d'origine émanant de la configuration des baies et pièces ;

Considérant que le WC du logement du 1er étage ne présente pas de sas vers le séjour, que cette configuration induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu de s'y conformer en proposant un aménagement similaire à celui du 2e étage ;

Considérant que la privatisation d'une grande partie du sous-sol au profit du logement existant au rez-de-chaussée, bien que permettant d'y aménager 2 chambres et de proposer de la sorte une plus grande mixité dans les typologies des logements de l'immeuble, prive les logements des étages de rangements privatifs ;

Considérant qu'au vu de la densité des logements ces espaces sont nécessaires, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition du sous-sol;

Considérant que la chambre principale du logement concerné présente une superficie insuffisante, que l'agrandissement de la baie vers le dressing permettrait d'atteindre les 14m² requis ;

Considérant que l'agrandissement de la baie de la 2e chambre permet d'en améliorer l'éclairement naturel et est dès lors bienvenu ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur plus généreux ;

Considérant que celle-ci s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur et à distance relativement grande de la propriété mitoyenne de droite, que cette configuration permet de limiter les vues préjudiciables vers ladite propriété et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois l'incohérence entre les photos fournies et la coupe projetée, qu'il y aurait lieu de s'assurer que le mur de clôture en fond de parcelle présente bien une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant que la démolition des annexes WC aux 1er et 2e étages et la reconstruction de balcons sur toute la largeur de la façade déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des 2 logements concernés en déplaçant les WC à l'intérieur du bâti et en agrandissant les espaces extérieurs, que ces derniers présentent la même profondeur que les balcons et annexes d'origine ;

Considérant également que lesdits balcons viennent s'implanter contre l'annexe mitoyenne de très grande hauteur à gauche et contre un mur de clôture également de grande hauteur à droite, que leur impact sur le voisinage est dès lors limité ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir des dispositifs limitant les vues obliques vers les propriétés voisines ;

Considérant également que l'augmentation des constructions en intérieur de l'îlot devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales de la zone de cours et jardins, qu'aucun aménagement n'est proposé en ce sens ;

Considérant que la 3e chambre du duplex supérieur présente une superficie insuffisante dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu d'y prévoir une pièce de vie secondaire (bureau) ou un local accessoire non habitable ;

Considérant que la chambre principale du même logement ne dispose pas d'un éclairement naturel suffisant et déroge de la sorte à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'un lanterneau au sein de la toiture plate de la lucarne ou d'une fenêtre dans le versant de la toiture permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3e étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, est située contre un immeuble mitoyen de grande hauteur;

Considérant qu'un espace extérieur pour un logement de plusieurs chambres est le bienvenu toutefois que sa situation en hauteur et sa grande taille est porteuse de nuisances potentielles pour le voisinage ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir un recul de 1,90m vers la propriété de droite sous la forme d'une zone plantée inaccessible afin de limiter les vues préjudiciables vers ladite propriété et de limiter sa profondeur à maximum 2m ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant « à l'identique », que les divisions du châssis du rez-de-chaussée sont toutefois supprimées, que les impostes de l'ensemble des châssis ne présentent pas de double cadre et que les épaisseurs des montants verticaux du châssis principal du 1er étage sont très importantes sur les photos fournies, que ces modifications sont de nature à dévaloriser l'expression architecturale de la façade présentant un intérêt patrimonial non négligeable ;

Considérant que la fenêtre de toiture de la chambre 2 sous combles, 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, est très peu visible depuis l'espace public et ne présente dès lors aucun impact sur l'esthétique générale de l'immeuble ;

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

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

- **Revoir la configuration du sous-sol en supprimant une chambre afin d'y prévoir un local de rangement privatif par logement ;**
- **Se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale du sous-sol (agrandissement de la baie vers le dressing) ;**
- **Corriger la hauteur réelle du mur mitoyen en fond de parcelle au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée et prévoir un recul de 1,90m minimum le cas échéant (zone végétalisée);**
- **Prévoir une amélioration des qualités végétales de la zone de cours et jardins (zone de pleine terre plantée sur une partie de la cour) ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC de la pièce avant au 1er étage ;**
- **Prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques depuis les balcons du 1er et 2e étages ;**
- **Prévoir une pièce de vie secondaire (bureau) ou un local accessoire non habitable en lieu et place de la 3e chambre au 4e étage ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale au 4e étage ;**
- **Prévoir un recul de 1,90m vers la limite mitoyenne de droite sous la forme d'une zone plantée pour la terrasse du 3e étage et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse au 3e étage à 2m à partir de la façade ;**
- **Prévoir des menuiseries en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, …) ;**
- **Maintenir la destination de logement ;**
- **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, Formulaire Statistique).

Les dérogations aux articles 4 et 10 du titre II et à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-153** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Chaussée de Charleroi 206

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Cédric Crab
N° dossier : PU2022-153 / 13/AFD/1845691

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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 : Maison personnelle de l'architecte Victor Horta. -Numéro à : 23 à 25 rue Américaine

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 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'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :
Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)
Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 21 (Soupiraux)
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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 2 logements ;

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

- Créer deux logements d'une chambre et un logement de 3 chambres ;
- Elargir des baies intérieures au sous-sol et aux étages ;
- Intégrer la citerne aux espaces du sous-sol ;
- Elargir des baies en façade arrière ;
- Agrandir le volume annexe au 2e étage ;
- Reconstruire et rehausser la toiture ;
- Rehausser la façade arrière au 3e étage ;
- Modifier les châssis, les ferronneries et la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse au 3e étage et dans le volume de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur la densification de l'immeuble suite à sa rehausse, la modification de son aspect architectural et les potentielles nuisances sonores pour le logement proposé ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/09/2022 (avec conditions) ;

Considérant que l'aménagement de deux logements d'une chambre au sein de l'immeuble ne rencontre pas la volonté communale visant la création de logements de typologies diverses et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la création d'un logement sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) permettrait la création d'un logement plus grand, apte à accueillir une famille avec enfants et pouvant jouir d'un espace extérieur généreux (jardin) ;

Considérant que la création de ce duplex engendre la création d'une nouvelle circulation verticale interne entre les deux niveaux et qu'il convient de conserver au maximum les éléments de décor présents dans les espaces ;

Considérant qu'au vu des photographies intérieures fournies, les doubles portes vitrées présentent une valeur patrimoniale non négligeable, que par conséquent, il convient de les conserver et que celles au rez-de-chaussée contribue notamment à compenser l'éclairage naturel insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en conservant le caractère traversant de l'étage ;

Considérant que le logement supérieur se développant sur 3 niveaux est bienvenu car il répond à la volonté communale en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les petites chambres à l'avant du 2e étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le manque d'éclairage naturel mais qu'une telle situation reste tolérable vu la grande hauteur sous plafond (2,78m), des dimensions généreuses des espaces proposés et que cela découle directement de la configuration des baies d'origine de la façade avant ne pouvant être modifiée ;

Considérant que le volume annexe au 2e étage pour ce logement est agrandi, que celui-ci déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car il dépasse légèrement en hauteur par rapport au voisin bâti le moins haut (n°208) mais que cette modification volumétrique ne présente qu'un impact minime au regard du voisin et n'affecte pas son ensoleillement ;

Considérant que le 3e étage dédié aux espaces de séjour du logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'Urbanisme pour son insuffisance en éclairement naturel mais que la situation est acceptable en ce qu'elle est compensée par l'ample hauteur sous plafond, par les dimensions généreuses du volume, par la conservation du caractère traversant à l'étage et que la large ouverture proposée en façade arrière;

Considérant que la terrasse du 3e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle s'avance en profondeur par rapport au voisin bâti le moins profond sans observer un retrait d'au moins 3m par rapport à ce dernier mais qu'une distance d'1m90 est tout de même créée permettant de réduire au maximum les potentielles nuisances au regard des autres propriétés ;

Considérant que la terrasse située dans le volume de la toiture, telle que proposée, porte préjudice aux caractéristiques typologiques de l'immeuble et de sa toiture à double versant ; qu'un espace extérieur réduit pourrait être envisagé ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ce qu'elle s'avance également en profondeur par rapport au voisin bâti le moins profond sans observer un retrait latéral d'au moins 3m et que l'avis émis par la Commission royale des monuments et sites (21/09/2022) s'oppose à la création de cette dernière car son impact est trop important détériorant la vue depuis la Maison Horta ;

Considérant que la légère rehausse de la façade arrière et de la toiture ne soulèvent pas d'objection, que l'impact par rapport aux bâtiments voisins reste réduit et que la modification de gabarit de la bâtisse l'est également ;

Considérant que les modifications en façade arrière sont bienvenues car elles harmonisent la composition mais qu'au vu de l'avis émis par la Commission royale des monuments et sites, tous les châssis doivent être en bois plutôt d'en aluminium pour optimiser la vue depuis la Maison Horta ;

Considérant que les soupiraux dérogent aux articles 15 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car les châssis ne présentent pas leur teinte d'origine;

Considérant que l'ensemble des autres châssis de la façade avant dérogent aux articles 15 et 19 de ce règlement pour les mêmes raisons;

Considérant que la teinte noire projetée tend à estomper les détails et moulurations des châssis, qu'une teinte plus clire doit être prévue ;

Considérant que les proportions de la division des châssis du rez-de-chaussée de l'élévation projetée ne correspond pas à la division de châssis existants visibles dans le reportage photographique fourni, que cette situation de fait présente des proportions peu adéquates au regard de la composition de la façade de ce rez-de-chaussée et que, par conséquent, cette situation projetée est à respecter ;

Considérant qu'au vu des photographies fournies, les baies du 1er étage possèdent des caissons à volets, que ces derniers dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade et qu'il convient de les supprimer ;

Considérant que les soupiraux de l'élévation projetées ne présentent pas les ferronneries, que celles-ci sont présentes au vu des photographies fournies et qu'il convient de les conserver ;

Considérant que la situation projetée présente une balustrade pour le balcon du 1er étage au dessin simplifié, ne respectant pas la ferronnerie d'origine (voir photographie RCUZ) et qu'il convient de revenir à ce modèle original ;

Considérant que la porte d'entrée déroge aux articles15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car le modèle et coloris d'origine ont été modifiés ;

Considérant que conformément à l'avis émis par la Commission royale des monuments et sites, il convient d'opter pour des châssis en bois au profils moulurés respectant le caractère éclectique de la maison ;

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

Considérant que l'architecte confirme en séance qu'il remettra en service la citerne, si elle existe encore, ou en remettra une ;

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

- **Aménager un duplex de plusieurs chambres pour le rez-de-chaussée et le 1er étage ;**
- **Conserver les décors intérieurs présents dans l'immeuble ;**
- **Ne pas aménager la terrasse projetée dans le volume de la toiture pour le duplex aux 2e et 3e étages ;**
- **Respecter le matériaux bois pour tous les châssis de la façade arrière ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Supprimer les caissons à volets au 1er étage de la façade avant ;**
- **Conserver les ferronneries des soupiraux ;**
- **Respecter la ferronnerie d'origine pour la balustrade du balcon ;**
- **Prévoir une porte d'entrée plus adaptée à la typologie de l'immeuble et en accord avec le RCUZ**
- **Prévoir une teinte plus claire pour l'ensemble des châssis en façade avant ;**
- **Réduire la taille des impostes pour les baies du rez-de-chaussée (porte et fenêtres) ;**
- **Prévoir une citerne de récupération d'eau de pluie**

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 du titre I, 10 du titre II du Règlement Régional et aux articles 15, 19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-181** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager une terrasse, des balcons et un escalier extérieur / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels, de inrichting van een terras, van balkons en van een buitentrap
Chaussée de Waterloo 366

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Cédric Crab
N° dossier : PU2022-181 / 13/AFD/1848289

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.6 (toiture - lucarnes)
Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Art.4 (hauteur sous plafond)
Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville":

Art. 18 (Portes de garage)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades, aménager une terrasse, des balcons et un escalier extérieur et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
    - 1 duplex de 3 chambres aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée
    - 1 appartement de 1 chambre au 1er étage
    - 1 duplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Démolir le 2e étage de l'annexe arrière existante ;
- Aménager un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse rentrante au 1er étage ;
- Aménager une terrasse au 2e étage ;
- Modifier la porte de garage ;
- Réaliser des travaux structurels :
    - Sous-sol : créer une baie dans le mur porteur entre la cage d'escalier et la salle de bain, créer une nouvelle façade arrière, refaire la dalle de sol ;
    - Rez-de-chaussée : démolir le mur entre les 2 pièces arrière ;
    - +1 : agrandir la baie dans le mur porteur entre la pièce avant et centrale, modifier les baies de la façade arrière ;
    - +2 : modifier la baie de la façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/09/2022 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que le projet propose une variété de typologies de logement et une majorité de logements de grande taille et rencontre de la sorte 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 les aménagements proposés sont globalement qualitatifs, fonctionnels, et respectueux de la configuration des pièces d'origine (configuration traversante préservée, absence de cloisonnements des pièces principales) ;

Considérant que la salle de bain du duplex supérieur présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est ponctuellement inférieure à 2,20m, que la dérogation est toutefois compensée par une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'à l'exception de la dérogation précitée, les logements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble se situe en zone d'aléas faibles en cas de fortes pluies, qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions en la matière, que le sous-sol reste fort enterré malgré le décaissement et qu'il y a lieu d'éviter les chambres en sous-sol ;

Considérant de plus que les chambres au sous-sol présentent un enclavement important, nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que la création de ce duplex Rez/sous-sol induit une privatisation trop importante du sous-sol, au détriment des locaux de rangement ;

Considérant en effet qu'un espace de rangement privatif de faibles dimensions par logement ainsi qu'un espace commun de taille réduite sont prévus au sous-sol;

Considérant que la démolition du 2e étage de l'annexe arrière existante est justifiée par la volonté d'aménager une terrasse pour le duplex supérieur, que cet espace extérieur est bienvenu ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ladite terrasse vient s'implanter le long d'un mur mitoyen de grande hauteur existant à gauche et à 1,90m de la limite mitoyenne de droite, que son impact sur le voisinage est dès lors limité ;

Considérant toutefois qu'un retrait de 1m par rapport à la façade arrière permettrait de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait lieu de matérialiser ce retrait par l'ajout d'un garde-corps et l'aménagement d'une zone plantée ;

Considérant que la lucarne aménagée en versant arrière de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil de toiture autorisé de plus de 2m ;

Considérant toutefois que la dérogation découle du fait que la toiture existante de l'immeuble est plus haute que les profils mitoyens, que la lucarne dépasse de moins de 2m la toiture de l'immeuble et s'implante à distance des mitoyens, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière et l'agrandissement de la baie dans le mur porteur entre le séjour et la cuisine au 1er étage visent à améliorer l'éclairement naturel des pièces de vie et est bienvenue ;

Considérant que la création d'un balcon en retrait de la façade au 1er étage offre un espace extérieur bienvenu également au logement de 1 chambre tout en préservant des superficies généreuses pour les pièces de vie, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques préjudiciable vers la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant que le balcon et les escaliers extérieurs menant du sous-sol au jardin et du jardin au balcon dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le mur mitoyen contre lequel viennent s'implanter le balcon et son escalier d'accès au jardin présente une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues vers la propriété voisine, que ces ouvrages ne nécessitent dès lors pas de rehausse mitoyenne et permettent au séjour du duplex inférieur de bénéficier d'un accès direct au jardin ;

Considérant également que l'escalier d'accès du jardin au sous-sol ajoute une construction supplémentaire, qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant que l'aménagement des chambres au sous-sol nécessite la reconstruction de la dalle du sous-sol afin d'atteindre une hauteur sous-plafond de 2,51m et la démolition de constructions annexe et de la dalle de terrasse pour la création de la cour anglaise, qu'il s'agit de modifications structurelles importantes risquant de porter atteinte aux fondations de l'immeuble et aux fondations voisines;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications (peinture des châssis en en PVC) banalisant et appauvrissant son expression architecturale néoclassique ;

Considérant qu'il est prévu de placer des châssis en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine et de peindre la façade en gris clair, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche conforme à l'origine et de s'assurer du décapage des éléments en pierre bleue ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée par une porte en bois blanc ne présentant pas un dessin conforme à celui de la porte d'origine et dérogeant de la sorte à l'article 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celle-ci présente toutefois une composition s'inspirant des menuiseries de l'époque sous la forme de panneaux en bois mouluré et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apparaître des faux-plafonds susceptibles de cacher des décors intérieurs intéressants ;

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

- **Prévoir un duplex rez-de-chaussée / 1er étage de plusieurs chambres en lieu et place du duplex rez/sous-sol ;**
- **Effectuer des sondages dans les faux-plafonds à la recherche de décors intérieurs et fournir un reportage photos ;**
- **Supprimer l'escalier menant de la cour anglaise au jardin ;**

- **Prévoir une teinte blanche pour la façade et décaper les éléments en pierre bleue ;**
- **Prévoir un retrait de 1m par rapport à la façade arrière pour la terrasse du 2e étage, y aménager une zone plantée et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;**
- **Prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques pour le balcon du 1er étage ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-42** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels de l'équipement d'intérêt collectif / het wijzigen van het volume, de voorgevel en de binneninrichtingen met uitvoering van structurele werken van de voorziening van collectief belang
Rue Joseph Claes 68

Demandeur / Aanvrager : LIIB - A.S.B.L.
N° dossier : PU2022-42 / 13/AFD/1832081

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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 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 générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
application de l'art. 126§11: (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 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 que la demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :
- Aménager des sanitaires au sous-sol arrière en lieu et place du débarras et une cuisine à l'avant ;
- Aménager des classes au 2e étage en lieu et place de l'habitation privée du ministère du culte ;
- Construire une annexe au 2e étage ;
- Agrandir l'annexe des sanitaires existant à l'entresol ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie entre les sanitaires et la salle des ablutions au sous-sol, créer une baie dans le mur porteur central au 2e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement de sanitaires et d'une cuisine au sous-sol en lieu et place de la chaufferie et du débarras visent à améliorer le confort et la fonctionnalité des lieux, que l'agrandissement de la baie entre lesdits sanitaires et la salle des ablutions permet une circulation plus aisée ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe à l'entresol permet d'y aménager les sanitaires destinés aux femmes, que la volumétrie projetée s'implante dans l'alignement de l'annexe existant à gauche et du profil mitoyen de droit et ne présente dès lors pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement de classes supplémentaires en lieu et place du logement du ministère du culte au 2e étage permet d'améliorer l'offre des lieux en cours et formations et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'agrandissement de la baie entre les deux classes permet à nouveau une circulation plus aisée entre les lieux et ne porte pas atteinte à la configuration des espaces ;

Considérant que l'annexe construite au 2e étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que celle-ci semble très ancienne (apparait déjà sur les vues aériennes de Bruciel de 1971), que la volumétrie dépasse de moins de 3m le profil mitoyen le moins profond et moins des ¾ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant toutefois que l'augmentation de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot, que l'aménagement de toitures vertes sur une partie du volume de la salle de prière serait bienvenue ;

Considérant que les châssis et la porte en façade avant ont été remplacés entre 2014 et 2019 par des menuiseries en PVC de ton gris sans respect du cintrage des baies pour les châssis des étages et sans respect du dessin de la porte d'origine, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade et sont regrettables ;

Considérant qu'il y aurait lieu de retrouver le cintrage des baies d'origine et de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois mouluré respectant les caractéristiques d'origine afin de revaloriser l'esthétique de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et 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 :

- **Prévoir une toiture végétalisée pour la première travée de la toiture de la salle de prière ;**
- **Prévoir un cintrage respectant les baies d'origine pour les châssis des étages et une porte d'entrée en bois mouluré respectant les caractéristiques d'origine ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-208** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Rue Eugène Verheggen 15

Demandeur / Aanvrager : Mr Renaud Warson - ISENSE - S.R.L.
N° dossier : PU2021-208 / 13/AFD/1792834

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné : "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :
Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (lucarne)
Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 25 (balcons et barres d'appui)
Règlement Communal sur les bâtisses :
art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :
- Construire des espaces en sous-sol, sous le passage cocher ;
- Modifier un escalier au sous-sol
- Supprimer le mur porteur pour intégrer le passage cocher à l'espace du rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier pour accéder aux combles ;
- Construire une lucarne à chaque versant de la toiture ;
- Modifier la porte cochère au rez-de-chaussée ;
- Aménager un volume terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 3e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en 4 unités de logements ;

Considérant que la dernière situation légale (PU2009-205) du bien fait état d'un immeuble de 2 logements duplex, que ce précédent permis d'urbanisme visait déjà à régulariser une division infractionnelle de l'immeuble unifamilial en plusieurs logements et qu'il est dès lors considéré comme ayant été mis en œuvre et constitue bien la dernière situation légale du bien ;

Considérant qu'indépendamment des éléments de datation d'existence des 4 logements peu probants, les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme accompagnant cette division ne font l'objet d'aucun éléments permettant de les dater (terrasses, lucarnes, modification du niveau de plancher au rez-de-chaussée, travaux structurels, …) ;

Considérant en outre que les aménagements présentent des dérogations en matière de hauteur sous plafond et d'éclairement des locaux ; que ces éléments de réglementation étaient déjà d'application dans les législations antérieures et que les logements réalisés ne peuvent pas être avalisés en l'état ;

Considérant que l'ors de l'achat de l'immeuble en 2010 par le demandeur, les renseignements urbanistiques spécifiaient clairement 1 logement du rez-de-chaussée au 1er étage, 1 logement au 2e étage et mansardes sous les combles comme situation légale, que le demandeur a malgré tout et en dépit du permis 2009-205, maintenu depuis une division en 4 logements non conformes ;

Considérant que la création du logement duplex inférieur engendre l'utilisation de l'ensemble de l'espace au sous-sol et prive tous les logements de rangements privatifs et d'au moins un espace de rangement commun pouvant se trouver à l'avant au vu de la configuration de la façade peu propice à offrir de l'intimité à un espace de logement ;

Considérant que la suppression de l'espace cocher est dommageable en termes de typologie, que l'installation du local compteurs à l'arrière de la porte cochère pose question en ce qui concerne la ventilation et l'accès ;

Considérant que la chambre au sous-sol déroge aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie et son éclairement naturel y sont insuffisants et qu'une telle situation ne peut être acceptée pour la chambre principale du logement proposé ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au niveau du jardin est constitué de l'ajout d'un élément structurel dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde et que, de plus, sa présence contribue au manque d'éclairement de la chambre inférieure accentuant alors la dérogation précitée à l'article 10 ;

Considérant que le bureau dans la petite annexe du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car son éclairement naturel est insuffisant ;

Considérant que le logement supérieur (3e et mezzanine) déroge à l'article 4 du titre II du règlement Régional d'urbanisme car la hauteur sous plafond du séjour est insuffisante (<2,3m) ;

Considérant que l'aménagement de la mezzanine partiellement ouverte avec un espace de rangement cloisonné laisse présager l'utilisation de cet espace en tant que chambre à coucher et que cela ne convient pas au bon aménagement d'un studio ;

Considérant que ce séjour et le bureau présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairement y est insuffisant, que cela découle directement des baies des deux lucarnes aux versants de la toiture et que la suppression de la mezzanine pourrait permettre un apport en lumière zénithale pouvant compenser ce manque ;

Considérant que les 2 lucarnes dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme car leur largeur excède les 2/3 de la façade, qu'elles présentent donc un volume important par rapport au gabarit du bâtiment et qu'au vu des dérogations précitées, elles ne contribuent pas à améliorer l'habitabilité au sein du logement proposé ;

Considérant que la lucarne côté rue déroge également à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la lucarne en versant avant est visible depuis l'espace public, qu'elle fait entièrement partie de la façade et que son volume imposant s'intègre peu à l'ensemble (gabarit et composition) et que son matériau appauvrit la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse pour ce logement au 3e étage déroge à l'article 4 du tire I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa profondeur excède la construction voisine la plus profonde, que celle-ci présente une position en promontoire par rapport à l'intérieur d'îlot offrant des vis-à-vis importants (notamment vers les façades arrière des immeuble de la rue Arthur Diderich fort proches) et qu'une palissade (brise vue) en bois ne constitue pas un élément pérenne visant à limiter les potentielles nuisances au regard de la propriété voisine ;

Considérant que la porte cochère proposée déroge aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car la modification ne respecte pas les caractéristiques d'origine, qu'en effet cette double porte présente une intégration peu suffisante dénaturant la composition de la façade et qu'il convient donc de revenir au modèle d'origine ;

Considérant que les nouvelles ferronneries aux balcons dérogent à l'article 25 du même règlement (RCUZ) car les balustrades d'origine ont été remplacées par une modèle plus sommaire et que cela appauvrit également l'expression de la façade et que par conséquent le retour au dessin d'origine est nécessaire ;

Considérant que la sortie de la chaudière du logement au 3e étage déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses car ce conduit d'évacuation est trop bas et qu'il devrait avoir une hauteur de 2,2m de sorte à ce que l'évacuation se fasse au-delà du faîte de la toiture ;

Considérant le manque d'information au sujet de l'emplacement des chaudières et leurs évacuations pour les autres logements ;

Considérant que 4 logements d'une chambre ne rencontrent pas la volonté communale en matière de variété de typologies et de logements pouvant accueillir des familles avec enfants, que cet aménagement constitue une densification beaucoup trop importante de l'immeuble ;

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

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-82** : transformer l'immeuble / het verbouwing van het gebouw

Rue de Bosnie 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Karen De Clercq
N° dossier : PU2022-82 / 13/AFD/1836975

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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 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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :
Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art. 8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (café), 1 logement par étage du 1er au 4e étage et grenier sous faîte ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1991-111) portant sur la transformation de l'immeuble par la construction d'annexes, que ce permis a été délivré en date du 20/08/1991 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle le 06/01/2011, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis et que les annexes n'ont pas été construites ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 06/04/2011 pour la modification de la répartition des logements aux 1er, 2e, 3e étages, engendrant des dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, le placement de chaudières et évacuations ne respectant pas l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, le percement de murs porteurs, la construction d'une mezzanine au 2ème étage ;

Considérant que la présente demande vise à transformer l'immeuble et plus précisément :
- Régulariser la non construction du volume des annexes et le réaménagement des logements en conséquence (intégration des salles de bains au sein des logements, transformation de ceux-ci en studios)
- Construire une nouveau volume d'annexe au 1er étage
- Construire des balcons en façade arrière (2e & 3e étages)
- Régulariser la construction d'une mezzanine au 4e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division du bien en 4 logements découle du permis d'urbanisme délivré en 1991 ;

Considérant qu'aux 2e, 3e et 4e étages, en l'absence des annexes prévues en 1991, l'aménagement des sanitaires à l'intérieur des espaces existants a réduit d'autant les espaces de vie de chacun des logements (séjour et chambre) ;

Considérant enfin que le palier du 4e étage est privatisé et annexé au logement afin d'y installer un WC et un hall d'entrée, qu'une salle de douche est aménagée dans la chambre du 4e étage ;

Considérant qu'il découle de ces aménagements que les séjours des logements des 2e, 3e et 4e étages, ainsi que la chambre au 4e étage, sont dérogatoires à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les chambres de tous les logements présentent une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II au Règlement Régional d'Urbanisme, mais que cette configuration date également du permis de 1991 ;

Considérant cependant que les normes en d'habitabilité en vigueur à l'époque de la division (1991) ne comprenaient pas de surfaces minimales pour les pièces de vies, que celles-ci sont apparues en 2001 avec le RRU, que ces dérogations découlent de l'intégration des salles de bains dans le bâtiment principal ;

Considérant que toutes les chambres, du 1er étage au 3e étage, ainsi que le séjour du logement au 1er étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont toutefois inhérentes à la configuration des baies d'origine et sont compensées par la hauteur sous plafond généreuse (entre 3,03m et 3,52m) et qu'elles ont été avalisées par le permis de 1991 ;

Considérant que les WC des logements des 2e, 3e et 4e étages présentent une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où leurs dimensions sont inférieures aux 0,80mx1,20m imposés et que le WC du 4e étage n'est pas séparé des pièces de vie par un sas ; que ces dérogations résultent du RRU et n'existaient pas antérieurement, que ces aménagements ne dérogeaient pas à la règlementation à l'époque de la division (1991) et sont inhérents à celle-ci ;

Considérant qu'un permis de régularisation avait été introduit en 2015, que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 29/5/2018, les plans modifiés n'ont pas été fournis et que la demande a dû être refusée ;

Considérant que depuis, la modification de l'article 330 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, intervenue en 2019, introduit la notion de régularisation automatique des aménagements réalisés antérieurement à 2000 et conforme à la règlementation en vigueur, soit actuelle, soit à l'époque des faits, sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;

Considérant dès lors que les aménagements intérieurs des logements peuvent entrer dans cette catégorie et être ainsi avalisés ;

Considérant qu'une mezzanine a été construite pour le logement sous combles, que cette dernière ne peut être occupée comme pièce de vie (hauteur sous plafond insuffisante), qu'il ne s'agira que d'un espace de rangement ;

Considérant que les logements sont pourvus de chaudières « à ventouse », que les évacuations de ces dernières ne sont pas représentées, qu'il y a lieu de s'assurer que cette situation ne soit pas porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'elle soit conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant également que les cheminées intérieures ont été supprimées ;

Considérant que les logements des 2e et 3e étages bénéficient d'un balcon donnant sur la cour arrière, que ceux-ci sont toutefois uniquement accessibles via la cage d'escalier commune, qu'ils sont de dimensions réduites et situés dans un aéra très enclavé ;

Considérant que les photos montrent qu'ils ne présentent aucun intérêt pour les logements et se résument à un entreposage de poubelles peu qualitatif ;

Considérant accessoirement que les compteurs électriques sont situés dans la cave privative du commerce, qu'il y a lieu de s'assurer que tous les compteurs soient accessibles par tous les occupants de l'immeuble en permanence ;

Considérant par ailleurs qu'il a été relevé que le rez-de-chaussée avait subi d'autres modifications n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation (changement d'utilisation du rez-de-chaussée de café en snack, la modification de la façade au rez-de-chaussée et le placement d'enseignes), que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande et qu'ils devront être régularisés par ailleurs ;

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

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

- **Supprimer les balcons dans l'aéra et placer une garde-corps au droit de la baie ;**
- **N'utiliser la mezzanine du 4e étage que comme espace de rangement ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les évacuations des chaudières**
- **Prévoir tous les compteurs dans les parties communes et accessibles en permanence par tous les occupants de l'immeuble ;**
- **Se conformer à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (fenêtre de toiture) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les dérogations aux articles 3, 8 et 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-67** : modifier le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal woningen, de bestemming van de commerciële gelijkvloers naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Capouillet 40

Demandeur / Aanvrager : Monsieur John Cracco
N° dossier : PU2022-67 / 13/AFD/1835461

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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: (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.13 (maintien d'une surface perméable)
Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements et rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Faire un studio à la place du commerce au rez-de-chaussée ;
- Agrandir la baie en façade arrière et la baie du mur porteur central ;
- Ouvrir une baie de fenêtre en façade arrière ;
- Couvrir la cour ;
- Modifier les châssis et la porte de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

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

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est envisageable sur le principe, au vu des prescriptions du PRAS relatives à la création de nouveaux logements en zone d'habitation (0.12 et 2.1 PRAS) ;

Considérant la couverture de la cour pour y abriter la cuisine et la salle de bain, que cela ajoute un nouveau volume au rez-de-chaussée qui déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il se développe au-delà des ¾ de la parcelle et que par conséquent cela ajoute une construction supplémentaire à un angle d'îlot déjà très densément bâti ;

Considérant les espaces abrités par ce volume supplémentaire dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car les hauteurs sous plafond proposées sont insuffisantes et ne répondent par conséquent pas aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la couverture de la cour déroge également à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la cour est imperméabilisée dans son ensemble, ne présente pas de végétalisation, que cela se justifie par la construction de toute de la parcelle en sous-sol depuis l'origine mais que le nouveau volume ne propose rien pour compenser une telle configuration (ex : toiture plate végétalisée) en vue d'améliorer l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'espace de vie principal du logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairement naturel y est insuffisant, qu'une telle situation ne peut être acceptée car la qualité de l'habitation y est compromise ;

Considérant que les menuiseries proposées s'intègrent harmonieusement à la façade avant et ne soulèvent pas d'objections ;

Considérant qu'en général, le logement proposé ne rencontre pas le bon aménagement des lieux car l'ajout d'un nouveau volume n'améliore pas l'habitabilité, qu'il s'agit d'un logement mono orienté et que les nombreuses dérogations relevées témoignent du manque de qualité des espaces proposés ;

Considérant que l'ajout d'une 4e unité de logement sur-densifie la capacité au sein de l'immeuble et que les points ci-dessus l'attestent également ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-175** : couvrir la cour au rez-de-chaussée et placer une évacuation de chaudière non conforme / de bedekking van de binnenplaats en het plaatsen van een niet-conforme keteluitlaat
Avenue Adolphe Demeur 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Duarte Salgado Ribeiro
N° dossier : PU2022-175 / 13/AFD/1847584

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
Règlement communal sur les bâtisses :
Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : bar à cocktails au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-124) portant sur le changement d'utilisation en bar à cocktails et modification de la façade, que ce permis a été notifié en date du 03/12/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à couvrir la cour au rez-de-chaussée et placer une évacuation de chaudière non conforme ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la cour existante se prête peu à l'aménagement d'un espace extérieur dédié au commerce en ce qu'il serait susceptible d'engendrer des nuisances sonores problématiques à l'intérieur de l'îlot peu compatibles avec la présence de logements aux étages ;

Considérant que la couverture de la cour, bien que dérogatoire à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU, permet dès lors de limiter lesdites nuisances et de permettre l'aménagement d'un espace de stockage et d'une cuisine d'appoint pour le bar, que l'augmentation de la volumétrie bâtie n'a pas nécessité de rehausses mitoyennes et présente un impact restreint sur les propriétés voisines ;

Considérant que la végétalisation de la toiture permettrait de compenser les dérogations au titre I du RRU ;

Considérant que le conduit d'évacuation de la chaudière sort à moins d'1m au-delà de la toiture plate de la cour couverte et déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette configuration ne permet pas une bonne évacuation des gaz brûlés et nuit à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**

- **Végétaliser la toiture plate.**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-155** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Chaussée de Waterloo 305

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frank Hollevoet-Clayes
N° dossier : PU2022-155 / 13/AFD/1845928

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022, 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: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :
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. 21 (Soupiraux)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade et plus précisément :
- Modifier le châssis inférieur de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Considérant que la demande vise principalement à modifier le châssis inférieur de la façade au rez-de-chaussée de la maison mais que celui-ci déroge aux articles 15 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ce dernier a été modifié sans le respect de ses caractéristiques d'origine;

Considérant cependant qu'il s'agit toujours d'une maison unifamiliale et que la modification est antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (preuves fournies à l'appui de la demande) ; qu'il conviendra de se conformer à la situation d'origine lors du prochain remplacement de ce châssis ;

Considérant que le coloris de l'ensemble des menuiseries (porte et châssis) de la façade avant a été modifié, passant du ton brun foncé à beige, dérogeant par conséquent aux articles 15, 16 et 19 de ce même règlement mais qu'une telle situation est acceptable et présente une intégration satisfaisante à l'ensemble de la façade et des façades voisines ;

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

Les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour le coloris de menuiseries sont accordées en raison des motifs énoncés ci-dessus.