



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 novembre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 november 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaye

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-64 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel en de uitvoering van structurele werken : Rue des Fortifications 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Tomasz Kaminski</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-230 : 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 : Rue André Hennebicq 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Ariane Delacre</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-144 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination partielle du rez-de-chaussée commercial, modification des façades et du volume et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van een deel van de handel, wijziging van de gevels en van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen : Chaussée d'Alseberg 55</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ROOSEVELT CAPITAL PARTNERS - S.A.</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-221 : modifier les aménagements intérieurs et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et la façade, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de verdeling van de woningen, van het volume, het bodemrelief en de voorgevel, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Rue Bosquet 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Noëlle Raquez</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-157 : construire une annexe pour les logements du rez-de-chaussée, du 1er et 2ème étage et modifier les ouvertures de baies de la façade arrière et les aménagements intérieurs / het bouwen van een bijgebouw voor de woningen op de begane grond, de 1e en de 2e verdieping en het wijzigen van de openingen van de achtergevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Rue de Bosnie 149</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Milena Vergara Santiago</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-292 : aménager un logement de 1 chambre dans les mansardes et les combles, créer deux lucarnes en toiture arrière et une terrasse arrière, modifier l'aspect des lucarnes en toiture avant / De inrichting van een woning met 1 slaapkamer op de zolders en de vliering en van twee dakkapellen en een terrasaan de achterzijde, de wijziging van het uiterlijk van dakkapellen aan de voorzijde : Rue Jourdan 152</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien Michel R Gracco</p>
Point 8. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-179 : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modifier les façades et agrandir la terrasse au 2e étage / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, het wijzigen van de gevels en de uitbreiding van het terras van de 2e verdieping : Avenue Henri Jaspar 102</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GILEN BVBA</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-130 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de gevel en het volume : Rue de Prague 12</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Annick Houyet
Point 10. 13:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-170 : agrandir une agence bancaire avec modification de volume et de façade et placement d'enseignes / de uitbreiding van een bankkantoor met wijzigen van het volume en de gevel en plaatsen van uithangborden : Parvis Saint-Gilles 23 <u>Demander / Aanvrager</u> : BATOPIN (Janart)
Point 11. 14:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-184 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen : Rue Defacqz 69 <u>Demander / Aanvrager</u> : Kimberley Finance - S.P.R.L. (Barmoïn)
Point 12. 14:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-6 : rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse / de verhoging van het gebouw om de woning van de derde verdieping te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van de woning en de inrichting van een terras : Rue de Lausanne 20A <u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Michela Laura Bergamini 10/05/2022
Point 13. 15:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-192 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume d'une maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume van een eengezinswoning en de inrichting van een terras : Rue d'Albanie 43 <u>Demander / Aanvrager</u> : MAES SOLUTIONS - S.P.R.L. (Maes)
Point 14. 15:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-92 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume et placer 2 enseignes / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot kleine restauratie (snack), van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume en het plaatsen van 2 uithangborden op de gevel : Chaussée de Waterloo 274 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Muhammed Aslan
Point 15. 16:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-113 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 138 <u>Demander / Aanvrager</u> : HAT IMMO
Point 16. 16:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-109 : modifier la destination du commerce (caviste) à commerce et bar (caviste et bar à vin) avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer une tente solaire et une hotte / het wijzigen van de bestemming van de handel (wijnhandel) naar handel en bar (wijnhandel en bar) met kleine catering, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnetent en eek afzuigkap : Avenue des Villas 5 <u>Demander / Aanvrager</u> : MAGNA CASTA - S.R.L. (MARINO)
Point 17. 16:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-97 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, changer la destination de la partie droite du rez-de-chaussée en bureau, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel met structurele werken, de verandering van de bestemming van de rechterzijde van de begane grond tot kantoor en de inrichting van een terras : Rue Blanche 18 <u>Demander / Aanvrager</u> : FOMINVEST - Mr Merckx - S.A



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-64** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel en de uitvoering van structurele werken

Rue des Fortifications 27

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tomasz Kaminski

N° dossier : PU2022-64 / 13/AFD/1834712

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-44/18 dressé le 21/08/2018 pour :

- la réalisation de la couverture de l'ancienne cour ;
- la construction d'un nouveau volume au 1^{er} étage ;
- le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements (division de l'unifamiliale en 3 logements), depuis au moins le 03/03/2016 ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



- la réalisation de travaux structurels (élargissement d'une baie, réalisation d'une trémie au 3^{ème} étage, percement d'une baie dans le mur mitoyen, la démolition d'un conduit de cheminée au rez-de-chaussée impliquant la solution d'un problème de stabilité) ;
- la modification de la couleur du parement et de la corniche de la façade avant, entre 2009 et 2017 ;
- le remplacement des châssis de fenêtres en façade avant sans respect du cintrage et des divisions ;
- le placement de 3 évacuations de gaz brûlés non conformes en façade arrière et sur une annexe;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- peindre la façade en rouge et remplacer les menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine ;
- diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont 1 logement de 2 chambres en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres en duplex sur le 2^e et 3^e étages ;
- construire une annexe arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- construire une lucarne en versant avant et une lucarne en versant arrière ;
- réaliser des travaux structurels :
 - Elargir une baie au rez-de-chaussée entre la chambre et hall de nuit ;
 - Placer un escalier interne entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
 - Modifier les baies latérales en façade de l'annexe au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - Réaliser une trémie au 3^e étage pour l'accès à l'espace sous toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur le fait qu'une baie a été créée dans le mur mitoyen en fond de parcelle depuis la chambre et qu'une grille de ventilation y a également été placée sans autorisation du propriétaire concerné ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que 3 logements ont été aménagés au sein de l'immeuble en situation existante de fait, que le projet prévoit de réduire ce nombre à 2, que cette division est plus en adéquation avec la typologie et les superficies disponibles au sein de l'immeuble ;

Considérant qu'un local commun pour les vélos de taille généreuse et 2 caves privées sont prévus au sous-sol, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que le volume projeté à l'arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet de liasonner le corps de bâtiment principal à l'annexe existante afin d'augmenter les superficies des logements ;

Considérant que celui-ci ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen contre lequel il s'implante, que son impact sur le voisinage est dès lors moindre ;

Considérant accessoirement l'incohérence concernant la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche entre le plan et la coupe, qu'il y aurait lieu de corriger la représentation en plan afin de se conformer à la réalité ;

Considérant également que le trait de la toiture de l'annexe projetée n'est pas représenté sur la façade arrière et que le châssis de ladite annexe au rez-de-chaussée n'est pas représenté en coupe, que des rectifications sont dès lors à apporter pour une cohérence entre les différents documents graphiques ;

Considérant que la chambre avant au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle toutefois de la configuration de la baie d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que la chambre arrière présente la même dérogation, que l'agrandissement des baies projetées vers le jardin permettrait de la supprimer aisément et d'en améliorer l'habitabilité ;



Considérant que ladite chambre et la salle-à-manger au 1^{er} étage présentent également une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement faible (2,43m et 2,45m), que la chambre et la salle-à-manger s'implantent dans un volume présentant déjà des pièces de vie à l'origine ;

Considérant que le séjour et la salle-à-manger au 1^{er} étage présentent un éclairage insuffisant, qu'une ouverture maximale entre le séjour et la cuisine et entre la cuisine et l'annexe projetée en préservant une tête de mur de 60cm de part et d'autre du meuble de cuisine permettrait de créer un séjour traversant et de limiter la dérogation ;

Considérant également que l'ajout d'un lanterneau au plafond de la salle-à-manger ou la création d'une baie supplémentaire en façade permettrait aisément d'en améliorer l'éclairage ;

Considérant que le séjour et la salle-à-manger au 2^e étage présentent la même dérogation en éclairage qu'au 1^{er} étage, que l'ouverture de la baie entre les 2 pièces au maximum permettrait à nouveau de compenser ladite dérogation ;

Considérant que l'aménagement de 2 chambres conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme nécessite la création d'une lucarne sur chaque versant de toiture, que la lucarne arrière est conforme au titre I dudit Règlement mais que la lucarne avant déroge à l'article 6 en ce qu'elle se développe sur la totalité de la largeur de la façade et dépasse dès lors les 2/3 de celle-ci ;

Considérant que les lucarnes s'implantent entre deux bâtiments mitoyens de plus grande hauteur et présentent dès lors peu d'impact sur le voisinage ;

Considérant que la baie de la lucarne avant s'implante dans l'alignement des baies des étages inférieurs, présente un revêtement en zinc et des châssis en bois s'inspirant des lucarnes d'époque ;

Considérant toutefois qu'une légère réduction de sa largeur en ne dépassant pas l'alignement des baies de l'étage inférieur permettrait de réduire la volumétrie projetée et la dérogation qu'elle induit, de retrouver l'expression d'une lucarne et dès lors une intégration plus harmonieuse dans le bâtiment environnant ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis existants par des châssis en bois de ton foncé, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précisions à ce sujet (bois naturel foncé ou châssis peints) et de préciser le RAL prévu s'il s'agit d'une peinture ;

Considérant la présence dans la rue de nombreux immeubles présentant des châssis en bois brun foncé, qu'une teinte foncée est dès lors envisageable ;

Considérant toutefois que la façade a été dérochée et peinte en rouge vif, que cette teinte tranche démesurément avec les tonalités de la rue et est peu respectueuse du caractère néoclassique de l'immeuble, que ce type de briques n'est de plus pas conçu pour pouvoir être exposé aux intempéries et qu'il y aurait lieu de retrouver un enduit de teinte claire ;

Considérant que le projet prévoit de reboucher la baie créée dans le mur mitoyen en fond de parcelle, qu'il y aurait également lieu de s'assurer de la suppression de la grille de ventilation, celle-ci n'étant, de plus, plus nécessaire suite à la réouverture de la cour ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux et s'intégrer de manière plus satisfaisante dans le cadre urbain environnant ;

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 :

- Corriger les erreurs de représentation sur les plans, coupes et élévations (incohérence entre la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche entre le plan et la coupe, représentation de l'annexe projetée en façade arrière et du châssis de l'annexe au rez-de-chaussée en coupe) ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre et la salle-à-manger de l'annexe arrière ;
- Agrandir au maximum la baie entre la cuisine et le séjour et entre la cuisine et l'annexe projetée au 1^{er} étage (maintien d'une tête de mur de 60cm à gauche) ;



- Agrandir au maximum la baie entre la cuisine et le séjour au 2^e étage (maintien d'une tête de mur de 60cm à gauche ;
- Réduire la largeur de la lucarne en ne dépassant pas l'alignement des baies de l'étage inférieur ;
- Prévoir un enduit de teinte claire pour le parement de la façade ;
- Préciser la teinte des menuiseries de la façade avant ;
- Supprimer la grille de ventilation placée dans le mur mitoyen en fond de parcelle sur la propriété voisine ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-230** : 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

Rue André Hennebicq 32

Demandeur / Aanvrager : Madame Ariane Delacre

N° dossier : PU2022-230 / 13/AFD/1853989

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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 :

art.4 du Règlement Régional d'Urbanisme Titre I (profondeur de la construction)

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

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - Un logement de 3 chambres en duplex sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
 - Un logement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 2 chambres en duplex sur les 2^e et 3^e étages ;
- Aménager deux escaliers et deux trémies entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;



- Construire un escalier extérieur entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Modifier les teintes des différents éléments de la façade (châssis, porte, façade, corniche et décors) ;
- Placer des grilles de ventilation apparentes dans les châssis de la façade avant ;
- Construire un balcon au rez-de-chaussée ;
- Aménager deux terrasses aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

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

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements sont majoritairement de grande taille et répondent 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, que ceux-ci sont également globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le cloisonnement d'une partie hall d'entrée commun au profit du logement inférieur permet de créer une entrée plus intime au sein du logement et d'agrandir visuellement l'espace de séjour ;

Considérant que la création d'un accès privatif à la salle de bain du rez-de-jardin depuis la chambre du rez-de-chaussée crée un local vélos aux dimensions équilibrées et porte atteinte à la qualité spatiale de la pièce avant du sous-sol en venant s'implanter devant la porte d'origine, qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant qu'il s'agit d'une circulation verticale supplémentaire et que celui-ci n'est pas indispensable ;

Considérant que le balcon, l'escalier et la rehausse mitoyenne qu'ils impliquent au niveau du duplex inférieur dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'urbanisme mais qu'au vu de leur emprise relativement faible, ces constructions sont acceptables et permettent de créer un lien entre les espaces de séjour principaux et le jardin ;

Considérant également que la structure légère de ces dispositifs n'altère que peu la luminosité des chambres au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant toutefois qu'une distance de 60cm est à prévoir au niveau du balcon afin de limiter les potentielles vues obliques sur la propriété voisine du n°30 ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de la construction la plus profonde, que cette partie en porte-à-faux est toutefois un résidu de la dalle d'un ancien volume annexe de la façade arrière et présente une faible profondeur induisant peu d'impact sur la propriété mitoyenne ;

Considérant toutefois qu'une distance de 60cm est à prévoir au niveau du balcon du rez-de-chaussée et de la terrasse du 1^{er} étage afin de limiter les potentielles vues obliques problématiques sur la propriété voisine du n°30 ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 2^e étage nécessite une rehausse ponctuelle du mitoyen vers le voisin n°30 dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une telle situation est toutefois tolérable au vu de la configuration de la terrasse contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche et à distance de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture améliore l'habitabilité de la chambre principale du logement supérieur, que son emprise est réduite et que la modification volumétrique n'altère que très peu le gabarit de l'immeuble et s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que l'immeuble présente de nombreux éléments de décors intérieurs patrimonieusement intéressants (plafonds moulurés, portes d'origine,...), qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant qu'un cimentage de teinte sable est prévu pour la façade et beige pour les éléments décoratifs de type sgraffite, que les menuiseries sont prévues en bois de teinte vert clair grisé, qu'au vu de la haute valeur patrimoniale de la façade avant il y aurait lieu de préciser les différents RAL pour visualiser l'harmonie entre les différentes teintes proposées ;

Considérant qu'il est prévu de placer des grilles de ventilation dans les vitrages des châssis de la façade avant, que celles-ci sont perceptibles depuis l'espace public et appauvrissent l'expression générale de la façade, qu'il convient de veiller à placer un système d'aération invisible ;



Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée permettrait d'améliorer les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot et serait bienvenue ;

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

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

- **Supprimer l'escalier d'accès à la salle de bain depuis la chambre du rez-de-chaussée et agrandir le local pour les vélos en conséquence ;**
- **Prévoir un dispositif de 60cm permettant de limiter les vues obliques problématiques vers la propriété mitoyenne de gauche depuis la terrasse au 1^{er} étage et le balcon du rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer les grilles de ventilation prévues dans les vitrages des châssis en façade avant et prévoir un système invisible depuis l'espace public ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Préciser les références RAL des teintes de la façade, des éléments de décors de type sgraffite et les menuiseries ;**
- **Veiller au maintien des éléments de décors intérieurs ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée au-dessus de la cuisine du logement du 2^e 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, documents administratifs adaptés en conséquence –proposition PEB pour la modification de la répartition entre les différentes unités).

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-144** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination partielle du rez-de-chaussée commercial, modification des façades et du volume et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van een deel van de handel, wijziging van de gevels en van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen

Chaussée d'Alsemberg 55

Demandeur / Aanvrager : ROOSEVELT CAPITAL PARTNERS - S.A.

N° dossier : PU2022-144 / 13/AFD/1844696

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de 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.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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- **Rue Garibaldi, 24** : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;
- **Chaussée d'Alseberg, 55** : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination partielle du rez-de-chaussée commercial, modification des façades et du volume et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Etendre le logement unifamilial côté rue Garibaldi au rez-de-chaussée en changeant la destination du commerce ;
- Diviser le logement unifamilial des étages côté chaussée d'Alseberg en 2 logements dont 1 studio au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Aménager 2 terrasses au 1^{er} étage arrière avec placement d'un brise-vue central et de 2 escaliers extérieurs ;
- Construire une lucarne en versant avant côté rue Garibaldi ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant côté Chaussée d'Alseberg et rue Garibaldi ;
- Agrandir une baie en façade arrière au 1^{er} étage et placer un escalier intérieur entre le 2^e et le 3^e étage côté rue Garibaldi ;
- Agrandir des baies en façade arrière au 1^{er} et 2^e étage et la baie dans le mur porteur central au 2^e étage côté chaussée d'Alseberg ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet dans son ensemble propose une variété dans les typologies des logements proposées (1 studio, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres) et des aménagements rationnels respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que les 2 logements chaussée d'Alseberg sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation à l'article 10 (éclairage) pour le séjour du 2^e étage, que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par une superficie de séjour et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que la configuration de la façade rue Garibaldi (absence d'accès indépendant et de vitrine de plain pied avec la voirie) se prête peu à l'aménagement d'un commerce, que l'extension du logement unifamilial au rez-de-chaussée est dès lors envisageable ;

Considérant que la salle-à-manger /cuisine aménagée au rez-de-chaussée présente un déficit en éclairage naturel, que la partie salle-à-manger se situe toutefois en partie avant afin de bénéficier de l'apport en lumière de la rue, que la dérogation est compensée par la présence d'un vaste séjour lumineux au 1^{er} étage ;

Considérant que la chambre 2 présente également un éclairage insuffisant dû à la configuration d'origine de la pièce, qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie ;



Considérant que la construction de la lucarne en versant avant permet d'aménager une 3^e chambre pour le logement et répond en ce sens 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 lucarne déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé, que le profil de toiture le plus bas peut toutefois être considéré comme anormalement bas, que la lucarne ne dépasse pas de plus de 2m le profil de la toiture concernée ;

Considérant également que celle-ci s'implante à distance des limites mitoyennes et ne présente pas d'impact sur les propriétés voisines, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade côté chaussée d'Alseberg a vécu de malheureuses transformations (placement de châssis non cintrés aux étages, remplacement de la porte d'entrée et de la vitrine dans les années 90), que le remplacement des châssis des étages par des châssis en bois blanc en revalorise l'expression architecturale et est bienvenue ;

Considérant que le remplacement de la vitrine a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1996, qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée des logements par une porte en aluminium anthracite ;

Considérant que cette modification est peu heureuse comme en témoigne la dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois s'inspirant des caractéristiques des portes de l'époque (panneaux moulurés en bois) ;

Considérant que les châssis en bois prévus côté rue Garibaldi dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce qu'ils ne respectent pas la division tripartite d'origine, que la porte d'entrée présente un dessin asymétrique et incongru en dérogation à l'article 16 dudit Règlement, que ces modifications portent atteinte aux qualités patrimoniales de la façade et qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le placement d'un brise-vue au centre de la toiture plate du 1^{er} étage, dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a pour justification la volonté d'aménager 2 terrasses distinctes pour les 2 logements de part et d'autre ;

Considérant que les terrasses qui en résultent sont enclavées et peu qualitatives, que le brise-vue ajoute une construction supplémentaire à un intérieur d'îlot déjà densément bâti ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de ne prévoir qu'une seule terrasse à usage uniquement de la maison unifamiliale côté rue Garibaldi afin d'offrir au plus grand des 3 logements un espace extérieur bienvenu ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la baie de la partie nuit du studio donnant sur la terrasse pour plus d'intimité en conséquence (allège plus haute ou vitrage translucide sur une partie) ;

Considérant également les coupes projetées erronées fournies, que le reportage photo laisse apercevoir que le mur de clôture mitoyen vers la propriété de gauche présente une hauteur très faible depuis la terrasse projetée, qu'une rehausse conséquente est nécessaire afin de limiter les vues problématiques vers la propriété mitoyenne ;

Considérant qu'une telle rehausse, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est envisageable qu'à condition de proposer une dédensification de la volumétrie construite en façade arrière ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu soit de prévoir une zone de recul plantée et inaccessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne de gauche soit de prévoir une rehausse du mur mitoyen de 1,90m s'accompagnant d'une diminution de la volumétrie bâtie de par la démolition des annexes en encorbellement en façade arrière des deux immeubles ;

Considérant que l'emplacement des 2 escaliers extérieurs menant aux terrasses induit des vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes, qu'il y aurait lieu de supprimer l'escalier du studio et de déplacer l'escalier de la maison unifamiliale afin qu'il soit situé à 1,90m des limites mitoyennes ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que certaines adaptations sont à apporter au projet afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- **Prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant des caractéristiques des portes de l'époque (panneaux moulurés en bois) côté chaussée d'Alseberg ;**
- **Prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, dessin de la porte d'entrée,...) pour les menuiseries côté rue Garibaldi ;**



- **Prévoir uniquement une terrasse au 1er étage à usage exclusif de la maison unifamiliale côté Garibaldi, supprimer le brise-vue et revoir la configuration de la baie du studio en conséquence (allège plus haute ou vitrage translucide sur une partie) ;**
- **Soit prévoir une zone de recul plantée et inaccessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne de gauche pour l'emprise de ladite terrasse, soit prévoir une rehausse du mur mitoyen de 1,90m s'accompagnant d'une diminution de la volumétrie bâtie de par la démolition des annexes en encorbellement en façade arrière des 2 immeubles ;**
- **Supprimer l'escalier menant du studio à la terrasse et déplacer l'escalier côté rue Garibaldi afin qu'il soit situé à 1,90m des limites mitoyennes ;**

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-221** : modifier les aménagements intérieurs et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et la façade, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de verdeling van de woningen, van het volume, het bodemrelief en de voorgevel, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken

Rue Bosquet 30

Demander / Aanvrager : Madame Marie-Noëlle Raquez

N° dossier : PU2022-221 / 13/AFD/1852948

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 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 :

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

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

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

application de 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)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :



Art.4 profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-80) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 07/09/2011 ;

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

- Un nouvel escalier a été placé pour accéder au grenier ;
- Une salle de douche a été aménagée au grenier ;
- La chambre 1 a été supprimée pour créer un espace séjour et un coin cuisine ;
- La fenêtre de toit supplémentaire dans la chambre 2 n'a pas été placée ;
- Une nouvelle porte palière a été placée pour accéder au 3^e étage ;
- Le local débarras de l'entresol a été aménagé en salle de bain ;
- Une salle de douche a été aménagée dans le séjour au 2^e étage ;
- 2 mezzanines ancrées dans les murs ont été placées au 1^{er} étage (dans le séjour et dans la chambre) ;
- Au sous-sol une porte a été créée dans un mur porteur pour rendre la cave commune accessible via le logement ;
- Au rez-de-chaussée la rehausse du sol de la cour a engendré des vues sur la cour voisine ;
- Les châssis de la façade à rue ont été remplacés sans respecter les caractéristiques des châssis d'origine (absence du double cadre, moulures, ...).

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et la façade, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager une 2^e chambre au sous-sol arrière pour le logement inférieur et rétablir l'ancienne cour ;
- Placer des garde-corps autour de la cour rouverte et un escalier extérieur d'accès au jardin depuis la porte-fenêtre de la cuisine ;
- Aménager un escalier vers les combles ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier la teinte du cimentage de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :



- Sous-sol : ouverture d'une baie entre la chambre et le dressing, dalle de sol en partie arrière abaissée
- Rez-de-chaussée : ouverture d'une baie entre les 2 pièces arrière
- +2 : baie de la façade arrière séjour élargie
- +3 : baie de la chambre en façade arrière élargie et rehaussée
- +4 : placement d'un escalier interne

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la 2^e chambre aménagée au sous-sol arrière est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et bénéficie de l'ouverture de la cour d'origine, qu'au vu des vastes superficies dont dispose le sous-sol, son aménagement ne prive pas les logements d'espaces de rangement privés, qu'un local commun généreux est prévu en façade avant ;

Considérant toutefois que la profondeur de la cour n'offre pas le dégagement nécessaire à l'aménagement d'une chambre qualitative, que celle-ci est très enclavée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'agrandir la partie gauche de la cour en l'alignant à la profondeur de la partie droite, et de prévoir des paliers végétalisés vers le jardin permettant d'augmenter le dégagement visuel tout en améliorant les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que la pose de garde-corps autour de la cour ouverte, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne présente aucun impact sur les propriétés voisines et est nécessaire d'un point de vue sécurité ;

Considérant que les locaux communs aménagés au sous-sol sont bienvenus, que les caves des logements des étages sont toutefois très restreintes, que le logement inférieur dispose déjà de plusieurs espaces de rangement spacieux et qu'il y aurait dès lors lieu de supprimer la cave 3 et d'agrandir les caves des autres logements sur toute la profondeur de la pièce centrale du sous-sol ;

Considérant que l'ouverture du mur entre la cuisine et le séjour au rez-de-chaussée était une condition d'octroi du permis PU2010-80 non mise en œuvre dans les délais impartis, que cette modification est nécessaire et bienvenue ;

Considérant les dimensions très étriquées et peu praticables de la salle de douche prévue au rez-de-chaussée pour la chambre en façade avant, que celle-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'escalier extérieur projeté permet un accès aisé au jardin depuis la cuisine, qu'au vu de son emprise limitée celui-ci ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le plafond du 1^{er} étage présente des moulures remarquables, qu'un cloisonnement y avait été prévu pour l'aménagement d'un dressing dans le permis d'urbanisme précédemment octroyée ;

Considérant qu'il est prévu d'y déplacer la salle de bain, que ce local est peu respectueux de la spatialité de la pièce, que la révision de la configuration du local sanitaire sous la forme d'une « boîte » le long du mitoyen de gauche désolidarisée des murs et dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond permettrait de retrouver un espace de chambre plus qualitatif et de retrouver la lecture du plafond mouluré ;

Considérant que la modification des aménagements des pièces arrière au 1^{er} étage en y aménageant un WC dans la longueur crée des espaces étriqués peu qualitatifs, qu'il y aurait lieu de prévoir le WC dans l'espace sanitaire de la chambre ;

Considérant également la présence d'autres éléments de décors remarquables au sein de l'immeuble (vitraux, plafonds), qu'aucune information n'est fournie quant à leur maintien, qu'il y aurait lieu de s'en assurer ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage et la rehausse de la toiture plate de l'annexe qu'elle a nécessitée sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la terrasse s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche et à distance de la limite mitoyenne de droite, que celle-ci induit dès lors un impact limité sur le voisinage et permet au logement de 3 chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que le placement d'un escalier vers les combles depuis le 3^e étage vise à aménager une 3^e chambre sous combles, que cette modification va dans le sens de 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 lucarne projetée en versant arrière est de taille limitée, s'implante à distance des limites mitoyennes et permet d'améliorer considérablement le confort de ladite chambre, que celle-ci ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le rangement de la chambre présente une hauteur sous plafond insuffisante et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un local de rangement secondaire accessoire et bienvenu ;

Considérant accessoirement l'erreur dans l'appellation du duplex supérieur en tant que « studio », qu'il y aurait lieu de la rectifier ;

Considérant que la 2^e chambre au 3^e étage présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la fenêtre de toiture existante ou l'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire permettrait de s'y conformer ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière aux 2^e et 3^e étages a pour objectif d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie des logements concernés, que ces travaux vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des lieux ;

Considérant que la peinture du parement des étages de la façade avant en gris ne s'inscrit pas dans le caractère néoclassique de l'immeuble et rompt l'harmonie des teintes avec le rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche ;

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

- **Agrandir la partie gauche de la cour en l'alignant à la profondeur de la partie droite et y prévoir des paliers végétalisés vers le jardin ;**
- **Supprimer la cave 3 au sous-sol et agrandir les caves des logements des étages sur toute la profondeur de la pièce centrale ;**
- **Supprimer la salle de douche du rez-de-chaussée ;**
- **Revoir la configuration de la salle de douche dans la chambre avant au 1^{er} étage sous la forme d'une « boîte » désolidarisée des murs et dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond contre le mitoyen de gauche et y déplacer le WC pour agrandir la cuisine à l'arrière ;**
- **Fournir un reportage photo reprenant les éléments de décors intérieur (plafonds, vitraux) en les situant et en précisant leur conservation ;**
- **Corriger l'appellation du logement supérieur (suppression de la mention d'un studio) ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la 2^e chambre au 3^e étage ;**
- **Prévoir une teinte blanche pour le parement de la façade au rez-de-chaussée et aux étages ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, 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 à l'article 4 du Titre I et à l'Article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-157** : construire une annexe pour les logements du rez-de-chaussée, du 1er et 2ème étage et modifier les ouvertures de baies de la façade arrière et les aménagements intérieurs / het bouwen van een bijgebouw voor de woningen op de begane grond, de 1e en de 2e verdieping en het wijzigen van de openingen van de achtergevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen
Rue de Bosnie 149

Demandeur / Aanvrager : Madame Milena Vergara Santiago
N° dossier : PU2022-157 / 13/AFD/1846222

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)



art. 6 (toiture)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-340) portant sur la modification des aménagements intérieurs des logements, la prolongation du logement du 3^{ème} étage dans les combles ainsi que la modification du volume et des façades, que ce permis a été notifié en date du 14/07/2020 ;

Considérant qu'il apparaît que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation de fait et donc la construction d'une annexe pour les logements du rez-de-chaussée, du 1^{er} et 2^{ème} étage et la modification des ouvertures de baies de la façade arrière et les aménagements intérieurs et plus précisément :

- Combler la dent creuse entre l'immeuble concerné par la demande et l'immeuble situé sur l'avenue du Parc au n°81 du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage
- Modifier les ouvertures de baies en façade arrière

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé de par le contexte de sa parcelle peu profonde située à proximité de l'angle avec l'avenue du Parc dans un îlot fortement construit ;

Considérant qu'en situation de fait une annexe a été construite du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage dans une dent creuse entre le bien concerné par la demande, le n°151 de la rue de Bosnie et le n°81 de l'avenue du Parc ;

Considérant que cette annexe présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme en ce qu'elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que celle-ci vient combler un espace résiduel difficilement orienté au nord et difficilement exploitable autrement, que son impact sur l'intérieur d'ilot et sur les constructions voisines est limité ;

Considérant que cette annexe permet d'aménager un bureau au rez-de-chaussée et sert aux 1^{er} et 2^{ème} étages à accueillir un jardin d'hiver ;

Considérant que l'orientation nord de la volumétrie projetée est peu propice à l'aménagement de jardins d'hiver, que ces pièces supplémentaires permettraient d'accueillir des locaux de rangement ou des pièces d'eau confortables pour les logements des étages et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, la matérialité de ce volume n'est pas continue, qu'il semblerait que les différents niveaux ont été ajoutés au fur et à mesure des années, que la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli et que si la volumétrie est acceptable en termes d'impact sur le voisinage il convient toutefois de prévoir une enveloppe continue en maçonnerie avec un recouvrement de toiture pérenne, construite dans les règles de l'art et répondant aux exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que la fermeture des terrasses mentionnée dans le permis précédent ne concernait pas ces volumes (anciennes terrasses en façade arrière), que ceux-ci n'ont dès lors fait l'objet d'aucune autorisation ;

Considérant également que des baies sont ouvertes à chaque étage en façade arrière pour accéder à l'annexe, que les baies existantes du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 2^{ème} étage ont été agrandies, que ces travaux structurels sont de nature à améliorer l'éclairage naturel des pièces arrière et qu'ils ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries de la façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que la porte d'entrée, que ce remplacement des menuiseries appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes (divisions des impostes) qu'il y a lieu de préserver ;



Considérant qu'il est précisé en séance qu'il est prévu de restaurer les châssis existants en y plaçant un double vitrage, qu'en cas de remplacement des menuiseries il y aurait lieu d'en respecter strictement les caractéristiques ;

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

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

- **Maintenir les châssis et la porte d'entrée d'origine ou prévoir un remplacement strictement à l'identique ;**
- **Prévoir une nouvelle enveloppe pour l'extension arrière construite dans les règles de l'art et répondant aux exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments ;**
- **Revoir les aménagements de l'annexe projetée de manière à y proposer des locaux accessoires aux logements (buanderie, bureau, salle de bain,...) ;**
- **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).

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-292** : aménager un logement de 1 chambre dans les mansardes et les combles, créer deux lucarnes en toiture arrière et une terrasse arrière, modifier l'aspect des lucarnes en toiture avant / De inrichting van een woning met 1 slaapkamer op de zolders en de vliering en van twee dakkapellen en een terras aan de achterzijde, de wijziging van het uiterlijk van dakkapellen aan de voorzijde
Rue Jourdan 152

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Michel R Gracco
N° dossier : PU2021-292 / 13/AFD/1820292

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de l'art. 207 §1.14 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 - locaux habitables)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et un logement de 2 chambres par étage du 1^{er} au 3^e étage, et des mansardes et grenier dans les combles pour le bâtiment avant et atelier pour le bâtiment arrière ;

Considérant qu'une visite sur place a été effectuée en date du 18/10/2022, suite à une plainte reçue concernant des travaux en cours de réalisation au 4^e étage de l'immeuble ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 26/10/2022 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- La modification de volume (création de 2 lucarnes) ;
- La réalisation de travaux structurels (escaliers et lucarnes) ;
- L'aménagement d'une terrasse ;
- Le non-respect des caractéristiques des constructions et de leurs abords du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un logement de 1 chambre dans les mansardes et les combles, créer deux lucarnes en toiture arrière et une terrasse arrière, modifier l'aspect des lucarnes en toiture avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que dans cet avis, il est précisé que le logement doit disposer d'au moins un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'incendie (minimum 80cm de large avec une superficie minimale de 1m²) ;

Considérant que le projet de la modification de l'aspect des lucarnes en toiture avant semble permettre de rencontrer cette exigence du Service d'incendie (passage de 80cm de large et superficie légèrement supérieure à 1m²) ;

Considérant que la modification des lucarnes en façade avant date probablement de la construction, et celles-ci s'intègrent harmonieusement à l'architecture existante de la façade ;

Considérant par contre que l'aménagement d'un logement de 1 chambre dans les combles ne permet pas de rencontrer la politique communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et densifie fortement le bâti et l'occupation de l'immeuble ;



Considérant que l'aménagement de ce logement supplémentaire a, de plus, nécessité une augmentation conséquente de la volumétrie bâtie en versant arrière de la toiture ;

Considérant en effet que 2 lucarnes en façade arrière ont été réalisées, générant d'une part une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de construction) et d'autre part une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond dans la nouvelle chambre) ;

Considérant également que cette superposition de lucarnes présente une typologie de toiture incongrue;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme du 4^e étage engendre également une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), et suite à la visite du 18/10/2022 et les photos prises lors de celle-ci, laisse apparaître des rehausses mitoyennes des deux côtés (mitoyens avec le n°150 et le n°154) ;

Considérant que cette terrasse, de par sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur les propriétés voisines ;

Considérant que la création de ce logement supplémentaire a également impliqué la création d'un nouvel escalier pour ce duplex et un nouveau cloisonnement au niveau de la dernière marche de la cage d'escalier principale ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge, quant à elle, à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, que l'aménagement d'un logement supplémentaire densifie démesurément l'immeuble et nécessite une augmentation problématique de la volumétrie bâtie peu justifiée pour un appartement de petite taille ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-179** : modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modifier les façades et agrandir la terrasse au 2^e étage / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, het wijzigen van de gevels en de uitbreiding van het terras van de 2^e verdieping
Avenue Henri Jaspar 102

Demandeur / Aanvrager : GILEN BVBA
N° dossier : PU2022-179 / 13/DER/1848045

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : PPAS Dillens (îlot formé par la rue Hôtel des Monnaies, de la source, Berckmans, Jourdan, Bosquet, av. de la Toison d'or, Henri Jaspar)

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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



application de l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 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)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement regional d'urbanisme, titre II:

Art.4 (hauteur sous plafond)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

Plan particulier d'affectation du sol Dillens :

art. 3.b (Zone d'habitation, d'entreprise et de commerce)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans la zone d'habitation, d'entreprise et de commerce du plan particulier d'affectation du sol PPAS Dillens ;

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 avant, 1 logement en triplex sur le sous-sol arrière, le rez-de-chaussée et l'entresol, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, 1 logement en duplex sur le 3^e étage et les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2011-267) visant à transformer le bâtiment avec modification de la destination, de volume à l'arrière et du nombre de logements, que ce permis a été délivré sous conditions le 03/09/2013 et notifié le 16/09/2013 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 05/12/2018, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- La hauteur sous plafond de la chambre et de la cuisine/salle-à-manger du 3^e étage est de 2,40m ;
- Les évacuations des chaudières en toiture présentent une hauteur inférieure à 1m par rapport au versant de la toiture

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modifier les façades et agrandir la terrasse au 2^e étage et plus précisément :

- Régulariser la hauteur sous plafond de la chambre et de la cuisine/salle-à-manger du 3^e étage de 2,40m ;
- Régulariser la sortie des évacuations des chaudières en toiture présentant une hauteur inférieure à 1m par rapport au versant de la toiture ;
- Modifier la teinte des châssis du rez-de-chaussée ;
- Agrandir la terrasse du 2^e étage avec pose d'un brise-vue et rehausse de l'acrotère (façade arrière visible depuis l'espace public) ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la salle de bain au sous-sol, modifier l'escalier menant à l'entresol, créer une nouvelle baie entre la cuisine et le séjour au 1^{er} étage, agrandir la chambre sous toiture du duplex ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/10/2022 (favorable sous conditions) ;



Considérant que l'agrandissement de la salle de bain au sous-sol vient s'implanter sous le volume du séjour au rez-de-chaussée en ne porte dès lors pas atteinte au maintien de la perméabilité du sol de la zone de cours et jardins, que ce volume n'induit aucun impact sur les propriétés voisines et ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que l'escalier menant à la chambre de l'entresol était prévu sous la forme d'un colimaçon, que celui-ci a été remplacé par un escalier droit très raide et peu confortable, que celui-ci n'est pas adapté pour l'accès à une chambre et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la création d'une nouvelle baie entre la cuisine et le séjour au 1^{er} étage permet d'accentuer le caractère traversant de ces pièces de vie et d'offrir plus d'éclairage naturel à la cuisine ;

Considérant que la diminution de la hauteur sous plafond de la cuisine/salle-à-manger et de la chambre du 3^e étage nuit à l'habitabilité de ces pièces de vie et ne peut se justifier par la pose d'un faux plafond technique, que d'autres solutions étaient envisageables ;

Considérant toutefois que la fermeture de la chambre sous toiture par un pignon vitré sur le séjour peut s'apparenter à une configuration en mezzanine, que la partie salon du séjour présente une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptable pour la cuisine / salle-à-manger, qu'il y aurait toutefois lieu de la supprimer pour la chambre attenante ;

Considérant que la prolongation des cheminées des chaudières de 40cm afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses est nécessaire pour une bonne dispersion des fumées, qu'il s'agit de nouveaux conduits et non d'un corps de cheminée existant, que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'emprise de la terrasse du 2^e étage octroyée par le permis PU2011-267 était déjà généreuse pour un logement composé d'une seule chambre, que son agrandissement engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 3b du PPAS Dillens en ce que les terrasses ne peuvent être admises que pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade ;

Considérant également que cet aménagement nécessite la pose d'un brise-vue vers la propriété de gauche lui aussi en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu soit de se conformer au PU2011-267 pour l'emprise de la terrasse, soit de prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche sous la forme d'une toiture végétalisée ;

Considérant que la rehausse de l'acrotère au niveau de ladite terrasse, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est minime (10cm) et induit peu d'impact sur les propriétés voisines, que les dérogations sont acceptables ;

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) ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont été peints en noir, que la porte d'entrée est composée de ferronneries de la même teinte, que cette modification harmonise l'ensemble et qu'un traitement différent est envisageable pour marquer le soubassement de l'immeuble ;

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

- **Se conformer au PU2011-267 pour la configuration de l'escalier menant à la chambre de l'entresol ;**
- **Soit se conformer au PU2011-267 pour l'emprise de la terrasse du 2^e étage, soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche sous la forme d'une toiture végétalisée et supprimer le brise-vue en conséquence ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du 3^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**

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

Les dérogations à l'Article 3B du PPAS « Dillens » pour la terrasse le cas échéant, et aux articles 4 du titre I et 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-130** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de gevel en het volume
Rue de Prague 12

Demandeur / Aanvrager : Madame Annick Houyet
N° dossier : PU2022-130 / 13/XFD/1843215

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 en liseré de noyau commercial
 en point de variation de mixité
 le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

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



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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

- Aménager un logement de 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Aménager un logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages et combles
- Privatiser la cage d'escaliers commune à partir du 1^{er} étage
- Ouvrir des baies
- Démolir une annexe au rez-de-chaussée
- Remplacer les châssis en façade avant
- Excaver la citerne condamnée et aménager un escalier et des gradins végétalisés
- Placer une nouvelle citerne avec une capacité de 3000L

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale du 30/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/10/2022 (pas d'avis/pas d'objection majeure) ;

Considérant que, bien qu'aucun permis préalable ne fasse mention d'une division de la maison unifamiliale, 2 cuisines (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et 2 WC en façade arrière apparaissent sur les plans de la situation de droit du permis de 1950, que cette configuration sous-entend la division du bien en 2 logements ;

Considérant dès lors, qu'au vu des superficies de l'immeuble et de l'historique du bien, le projet de diviser la maison unifamiliale et d'aménager 2 logements dont un appartement de 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée et un appartement de 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages et combles est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements projetés sont de grande taille et répondent 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 modification de la répartition des logements implique des modifications au niveau de la cage d'escaliers commune, que l'accès au sous-sol a été privatisé au profit du logement inférieur en y aménageant un local WC ;

Considérant que ce cloisonnement des communs au profit du duplex inférieur ne permet pas de mettre en valeur la cage d'escalier, que l'absence de reportage photo intérieur fourni ne permet pas de visualiser sa valeur patrimoniale ;



Considérant que l'accès aux pièces avant du sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et un local compteurs sous l'escalier ;

Considérant que la privatisation importante du sous-sol pour le logement inférieur prive le logement supérieur d'un espace privatif de rangement en cave facile d'accès, que le logement inférieur dispose d'une possibilité d'un espace de rangement confortable à l'entresol et qu'il y aurait lieu de dédier la cave attenante au local commun au logement des étages ;

Considérant que le bureau de l'entresol présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant son habitabilité, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un local de rangement accessoire ;

Considérant qu'il est prévu de démolir l'annexe de droite, que cette dernière est vétuste et que sa démolition permet de retrouver une façade arrière dégagée et d'améliorer l'éclairage des pièces de vie des logements ;

Considérant que la citerne existante a été condamnée depuis de nombreuses années, que celle-ci est excavée afin de dégager la pièce arrière du sous-sol, qu'un escalier d'accès au jardin et des gradins végétalisés sont aménagés ;

Considérant que l'ancienne citerne est remplacée par une nouvelle citerne de 3000L bienvenue ;

Considérant que d'importants travaux structurels sont prévus au sous-sol, qu'une baie donnant sur la nouvelle cour anglaise est ouverte, que le mur de refend entre la partie avant et la partie arrière de la pièce est réduit pour élargir le passage et faciliter l'aménagement de la pièce, que la dalle du sous-sol est démolie et remplacée afin d'isoler les caves et d'améliorer la hauteur sous plafond ;

Considérant que malgré ces nombreux travaux la chambre qui y est aménagée présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant à son habitabilité ;

Considérant que la cuisine est aménagée dans le volume d'annexe de droite maintenu, que le mur porteur entre la cuisine et la salle à manger est démolie et qu'une poutre en acier y est placée, que le mur de refend entre le salon et la salle à manger est réduit, que ces travaux structurels intérieurs sont de nature à agrandir les pièces de vie et à en améliorer la luminosité ;

Considérant cependant que la cuisine présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,40m), que celle-ci est toutefois induite par la configuration de la pièce d'origine, que son ouverture sur la salle-à-manger disposant d'une hauteur sous plafond généreuse permet de compenser la dérogation ;

Considérant que malgré l'agrandissement de la baie en façade arrière la chambre 01 du 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle bénéficie cependant d'un éclairage suffisant pour une surface de 15,8m², que la dérogation est dès lors relativement faible et acceptable ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde, que son emprise se limite toutefois à la profondeur du mur mitoyen existant, qu'un recul de 60 cm (mur mitoyen compris) est prévu et que son accès n'est possible que depuis la chambre, que son aménagement est dès lors peu susceptible d'engendrer des nuisances sonores importantes sur le voisinage ;

Considérant également que la toiture de l'annexe est isolée par l'extérieur et qu'une toiture végétalisée y est prévue, que ces travaux entraînent une hausse de 40 cm et induisent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces travaux ont cependant pour objectif d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble et de proposer une amélioration des qualités végétales bienvenue de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le balcon présent au 2^e étage est supprimé, que le mur mitoyen qui jouxte ce balcon est réduit en hauteur mais conservé au 1^{er} étage afin d'empêcher les vues directes vers le n°10 depuis la terrasse ;

Considérant que la baie en façade arrière est agrandie au 2^e étage, que malgré ces travaux structurels, le séjour/salle à manger/cuisine présente une dérogation à l'article 10 du Titre II (surface éclairante) du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine de la façade avant et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant qu'hormis ces dérogations aux normes d'habitabilité, les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils bénéficient de locaux accessoires fonctionnels et présentent des aménagements rationnels respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC/Aluminium bleu électrique (RAL5002) sans respect des caractéristiques d'origine (divisions, absence de doubles



cadres des impostes et d'allèges pleines pour la porte-fenêtre,...), que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes et qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant l'absence de reportage photo intérieur fourni permettant de visualiser les éléments de décors et leur préservation, qu'il y aurait lieu d'apporter plus d'informations à ce sujet ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet répond au bon aménagements des lieux mais nécessite une révision de certains aménagements ;

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

- Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser et localiser les éléments de décors intérieurs en précisant leur préservation ;
- Limiter le cloisonnement du couloir du rez-de-chaussée à l'emprise du palier supérieur en cas de décors intérieurs intéressants ;
- Prévoir la chambre au sous-sol conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois teinte claire, double cadre, épaisseur des profilés, allèges pleines des porte-fenêtres...) ;
- Dédier la cave 02 du sous-sol au logement supérieur et aménager un local de rangement en lieu et place du bureau de l'entresol pour le logement inférieur ;

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 à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-170** : agrandir une agence bancaire avec modification de volume et de façade et placement d'enseignes / de uitbreiding van een bankkantoor met wijzigen van het volume en de gevel en plaatsen van uithangboorden

Parvis Saint-Gilles 23

Demandeur / Aanvrager : BATOPIN (Janart)

N° dossier : PU2022-170 / 13/AFD/1847240

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

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

in een lint voor handelskernen

punt van wisselend gemengd karakter

langs een structurende ruimte

BBP: Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : Verschueren brouwerij en Sint-Gilliskerk



Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
 toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (goed in de inventaris)
 toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

AFWIJKINGEN : /

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

Overwegende dat het goed gelegen is in de beschermingszone van beschermd goed van de Sint-Gilliskerk en van de Verschuere brouwerij ;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw: bankkantoor op de begane grond en woningen op de verdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van een bankkantoor met wijzigen van het volume en de gevel en plaatsen van uithangborden betreft en meer specifiek:

- Het plaatsen van een gelijklopend met de voorgevel verlicht uithangbord;
- Het plaatsen van een haaks op de gevel geplaatst verlicht uithangbord;
- Het plaatsen van een gelijklopend met de zijgevel uithangbord (ingang van de metro);
- Het wijzigen van de voorgevel door de plaatsing van 3 geldautomaten en een 4G-antenne;
- Het wijzigen van de ramen van de zijgevel;
- Het bankkantoor uitbreiden door de voorgevel in het verlengde te leggen;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 24/10/2022 (gunstig advies met voorwaarden);

Gezien het advies van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen van 26/10/2022 (*Volgens de KCML hebben de voorgestelde werken geen negatieve visuele impact op de zichten naar en vanaf het nabijgelegen beschermd erfgoed en is dit ontwerp op erfgoedvlak aanvaardbaar. De Commissie vraagt wel de bepalingen van de Gewestelijke stedenbouwkundige vergunning nauwgezet toe te passen inzake de kenmerken en de afmetingen van de uithangborden*);

Overwegende dat het verplaatsen van de gevel door deze in lijn te brengen met de voorgevel van het gebouw de esthetiek van de gevel niet wijzigt;

Overwegende dat deze wijziging het ook mogelijk maakt een restruimte in te vullen dicht bij de ingang van een metrostation en die aanleiding geeft tot ongeregelheden;

Overwegende dat de nieuwe schrijnwerk in antraciet aluminium is, dat de 2 ramen rechts van de toegangsdeur zijn vast en die links van de toegangsdeur heeft 2 verdelingen;

Overwegende dat het voorgestelde materiaal en de voorgestelde samenstelling van de schrijnwerk de architectuur van de oorspronkelijke gevel niet respecteren;

Overwegende dat er derhalve 3 vaste ramen aan weerszijden van de toegangsdeur moeten zijn, dat de schrijnwerk in hout moet zijn;

Overwegende dat het onderste deel van de ramen en van de ingangdeur, om geïnspireerd te zijn op de originele schrijnwerk, moet worden gemaakt van gevormd massief hout;

Aangezien de zijgevel niet erg zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, leveren de wijzigingen geen bezwaren op;



Overwegende dat de geldautomaten al vele jaren bestaan, dat deze een zeer nuttig aanbod zijn in de buurt die voornamelijk bestaat uit handels op de begane grond;

Overwegende dat de 3 voorgestelde uithangborden relatief onopvallend zijn en voldoen aan de huidige stedenbouwkundige reglementen;

Overwegende dat de plaatsing van de 4G-antenne niet harmonieus in de gevel is geïntegreerd, dat deze vanaf de straat onzichtbaar moet zijn (integratie achter het paneel van het uithangbord bijvoorbeeld);

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

- **Houten ramen en deuringang met een onderste deel gemaakt van voorgevormd massief hout voorzien;**
- **De verdeling van de linker raam verwijderen om 3 vaste ramen aan weerszijden van de toegangsdeur te krijgen;**
- **De 4G-antenne onzichtbaar vanaf de openbare ruimte voorzien;**

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-184** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen

Rue Defacqz 69

Demandeur / Aanvrager : Kimberley Finance - S.P.R.L. (Barmoin)

N° dossier : PU2022-184 / 13/AFD/1848514

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Report d'avis dans l'attente d'un avis de la Commission Royale des Monuments et Sites

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-6** : rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse / de verhoging van het gebouw om de woning van de derde verdieping te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van de woning en de inrichting van een terras

Rue de Lausanne 20A

Demandeur / Aanvrager : Madame Michela Laura Bergamini

N° dossier : PU2022-6 / 13/AFD/1828602



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 10/05/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble d'un niveau vise à agrandir le logement de 1 chambre existant au 3e étage afin d'aménager 3 chambres et 1 bureau au 3e étage et le séjour au 4e étage, que le projet rencontre ainsi la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois qu'il s'agit déjà d'un immeuble de relativement grande hauteur, que la volumétrie de la rehausse est visible depuis l'espace public et engendre des dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant également l'expression massive (peu de surfaces vitrées) et contrastée (parement en ardoises grises sur une toiture en tuiles rouges) de cette dernière ne permettant pas de diminuer son impact visuel ;

Considérant toutefois qu'un recul est prévu afin de ne pas réaliser de rehausse mitoyenne du profil de toiture le moins haut, que cette configuration est toutefois incongrue ;

Considérant la superficie généreuse du séjour projeté (40m²), qu'un WC indépendant existe déjà au 3e étage et que celui du 4e étage pourrait dès lors être supprimé afin de revoir la volumétrie à la baisse tout en maintenant une superficie de séjour qualitative ;

Considérant que l'expression de la rehausse et sa morphologie sont en rupture avec l'expression architecturale du bâtiment ;

Considérant que les châssis de la façade au 3e étage ont été remplacés par du PVC blanc cassé sans respect des proportions et divisions d'origine, que ces châssis dénaturent l'expression de la façade ;

Considérant que l'ensemble des châssis à rue ont été modifiés sans autorisation et qu'ils convient de proposer un ensemble de menuiseries plus harmonieux, de manière cohérente sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois minime et compensée par une hauteur sous plafond généreuse, qu'il s'agit d'une chambre secondaire ;

Considérant que la configuration en promontoire de la terrasse projetée au 4e étage est susceptible d'engendrer des vues plongeantes dans l'intérieur de l'îlot et vers les immeubles voisins, que sa profondeur déroge de plus à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des retraits latéraux de 1,90m sont prévus de part et d'autre de ladite terrasse afin de limiter les vues directes ;

Considérant que la végétalisation des zones de recul latérales de la terrasse permet d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et est bienvenue, qu'il y aurait lieu de prévoir un traitement identique pour le retrait en profondeur ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de l'évacuation de la chaudière en coupe et en élévation, 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 :

- Revoir l'expression de la rehausse pour une meilleure intégration à l'expression de l'immeuble et une diminution des dérogations ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Réduire la profondeur de la terrasse et prévoir une toiture végétalisée sur la zone de retrait non accessible ;
- Supprimer les châssis du 3^e étage de l'objet de la demande ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre 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).

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 12/05/2022) ;

Vu les plans modifiés datés du 15/07/2022 et déposés en date du 18/07/2022, 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 demande vise à rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2022 (favorable sous conditions) toujours d'actualité pour la version modifiée du projet ;

Considérant que les plans modifiés présentent :

- Une réduction de 1m de la profondeur de la terrasse et l'aménagement d'une toiture végétalisée sur les zones de retrait ;
- Une révision de l'expression de la rehausse sous la forme d'une toiture à versants présentant une lucarne de chaque côté ;

Considérant que les remarques émises par la commission de concertation précédente concernant le remplacement des menuiseries de la façade restent d'actualité, qu'il y a lieu de supprimer les châssis du 3^e étage de l'objet de la demande ;

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

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'Art 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage), que celle-ci est toutefois minime et compensée par une hauteur sous plafond généreuse, qu'il s'agit d'une chambre secondaire ;

Considérant que la volumétrie projetée de la rehausse vient s'aligner au profil mitoyen le plus haut et déroge toujours à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse ponctuellement de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas ;

Considérant cependant que la dérogation est induite par le fait que le profil mitoyen le plus bas présente une toiture plate, que celle-ci est en rupture avec les immeubles de la rue disposant pour la plupart d'une toiture à versants ;

Considérant que la rehausse s'inscrit dès lors dans la continuité de la rue et que la dérogation est acceptable ;

Considérant également l'épaisseur des contours de la lucarne lui conférant un caractère massif, qu'il y aurait lieu de les diminuer au maximum afin d'en alléger l'expression ;

Considérant également qu'un revêtement en zinc faciliterait la mise en œuvre d'une expression plus allégée et permettrait une meilleure durabilité pour un élément de toiture ;

Considérant qu'aucune information n'est fournie quant au revêtement des versants de toiture, qu'il y aurait lieu de prévoir une tuile ou ardoise de même teinte afin de réduire l'impact visuel de la lucarne ;

Considérant également que la hauteur sous plafond projetée sous les lucarnes est de 2,35m et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration nuit à l'habitabilité du séjour ;

Considérant que la structure et l'isolation par l'extérieur prévue pour les toitures des lucarnes semblent très épaisses, qu'une réduction de la hauteur des poutres, le placement d'une isolation par l'intérieur et d'une isolation par l'extérieur plus réduite permettrait d'atteindre les 2,50m sous plafond intérieurs requis ;

Considérant enfin la position en promontoire de la terrasse sur l'intérieur de l'ilot, que le retrait de 1m prévu ne suffit pas à limiter les vues plongeantes qu'elle pourrait engendrer, qu'une réduction de la profondeur de 1m supplémentaire permettrait de les limiter et de réduire la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme que la terrasse induit ;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse de 1m supplémentaire ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Supprimer les châssis du 3^e étage de l'objet de la demande ;
- Prévoir une hauteur sous plafond de 2,50m sous les deux lucarnes sans modifier la hauteur extérieure des lucarnes ;
- Diminuer au maximum les contours de la lucarne en versant avant et y prévoir un revêtement en zinc afin d'en alléger l'expression ;
- Prévoir un revêtement en ardoises ou tuiles de teinte grise pour les versants de toiture ;



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 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-192** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume d'une maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume van een eengezinswoning en de inrichting van een terras

Rue d'Albanie 43

Demandeur / Aanvrager : MAES SOLUTIONS - S.P.R.L. (Maes)

N° dossier : PU2022-192 / 13/AFD/1849345

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné 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 :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 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 II:

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 7 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Gabarit des constructions)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

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

- Rehausser la maison unifamiliale d'un étage ;
- Construire une annexe arrière à l'emplacement de la cour ;
- Aménager une terrasse au dernier étage sur la toiture de l'immeuble ;



- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer des fenêtres de toiture non axées sur les baies des étages inférieurs ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Sous-sol : mur porteur de la cage d'escalier démolie, nouvel escalier, nouvelle dalle de sol
 - Rez : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier
 - +1 : 2 mur porteur de la pièce avant démolie, nouvel escalier
 - +2 : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier
 - +3 : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier colimaçon vers terrasse
 - Placer un ascenseur

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Considérant que la couverture de la cour pour construire une annexe du rez-de-chaussée au 4^e étage vise à y déplacer la cage d'escalier principale de l'immeuble, que la volumétrie projetée nécessite une rehausse des murs mitoyens qui l'entourent du 2^e au 4^e étage et induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle vient combler l'ensemble de la surface au sol disponible de la parcelle ;

Considérant que cette construction vient densifier d'avantage un intérieur d'ilot déjà densément bâti de par sa position à l'angle de deux rues, que celle-ci supprime également l'éclairage naturel des pièces arrière, que l'éclairage de chaque étage n'est dès lors plus possible qu'en façade avant, que cette configuration est peu qualitative et engendre une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour au 2^e étage ;

Considérant également que le déplacement de la cage d'escalier nécessite la suppression des paliers d'origine et la prolongation des planchers des étages vers le mitoyen de gauche en passant devant les fenêtres de la travée de gauche en façade avant, que l'expression des châssis qui en découle est incongrue et porte atteinte à l'expression architecturale de la façade comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville » ;

Considérant également que les travaux structurels qui en découlent sont très importants, que les murs porteurs sont presque entièrement démolis à chaque étage, que la configuration spatiale de l'immeuble d'origine est entièrement revue et dénaturée ;

Considérant qu'une chambre / bureau est aménagée dans la pièce en façade avant au sous-sol, que sa position en-dessous du niveau de la voirie rend peu propice l'aménagement d'une pièce de vie qualitative (ventilation possible qu'au niveau du trottoir, nuisances sonores et olfactives de la rue) ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture, de par sa position à l'angle et en promontoire sur l'intérieur de l'ilot, induit des vues plongeantes problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant que celle-ci vient s'implanter sous un versant de toiture pourvu de fenêtres en versant avant, que leur nécessité est questionnable pour un espace extérieur et que leur position déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville », que la dérogation est difficilement acceptable au vu du fait que leur placement ne bénéficie pas à des pièces de vie ;

Considérant également que le versant arrière de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville », que les dérogations ne peuvent être justifiées par l'aménagement d'une terrasse couverte ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et nuit à la préservation du patrimoine architectural de l'immeuble ;

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-92** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume et placer 2 enseignes / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot kleine restauratie (snack), van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume en het plaatsen van 2 uithangborden op de gevel

Chaussée de Waterloo 274

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Muhammed Aslan
N° dossier : PU2022-92 / 13/AFD/1838049

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI

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

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume et placer 2 enseignes et plus précisément :

- Aménager un bloc sanitaire



- Régulariser la construction d'un volume arrière
- Construire une véranda
- Placer une enseigne lumineuse parallèle à la façade
- Placer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La création d'un commerce HoReCa entraînant une augmentation des nuisances induites par la présence de consommateurs en rue et à des heures tardives dans un quartier où ce type d'activité est déjà fortement représenté ;
- La crainte d'une potentielle utilisation de l'espace extérieur comme terrasse du commerce entraînant des nuisances olfactives et sonores conséquentes pour l'intérieur d'ilot ;
- La minéralisation des intérieurs d'ilot qui va à l'encontre d'une politique de dédensification

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel est envisageable sur le principe dès lors qu'il est en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier ;

Considérant l'absence de précisions quant au fonctionnement du snack (types de denrées, horaires d'ouverture, isolation sonore, gestion des déchets, livraisons...), et aux mesures envisagées afin de limiter les nuisances sonores et olfactives (bonne gestion des lieux, isolation, gestion des déchets, ...) pour veiller à la compatibilité avec la fonction de logement aux étages et à la tranquillité des habitants du quartier ;

Considérant qu'en situation de fait une annexe infractionnelle a été construite à gauche de la parcelle dans l'alignement de l'annexe légale, que cette annexe densifie d'avantage un intérieur d'ilot déjà fortement construit et qu'au vu des photos, celle-ci ne semble pas avoir été construite dans les règles de l'art;

Considérant également que le projet prévoit de construire un volume supplémentaire sous la forme de véranda sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3m, que ce nouveau volume présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de 3m la construction mitoyenne la moins profonde et de plus de 3m la construction la moins haute ;

Considérant que ces annexes réduisent la zone de cours et jardins de la parcelle, qu'elles sont contraires à la politique de dédensification et de végétalisation des intérieurs d'ilot et que l'augmentation volumétrique peut difficilement se justifier pour un type de commerce qui vise principalement la vente à emporter ;

Considérant de plus que le bien concerné par la demande se situe en zone d'habitation hors d'un liseré de noyau commercial, que le projet porte atteinte à l'intérieur d'ilot et est donc en contradiction avec les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S. 2.5.1°), que ces modifications volumétriques ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant également l'absence de précision quant à l'utilisation de la zone de jardin et de la terrasse du rez-de-chaussée, que celles-ci sont susceptibles d'occasionner des nuisances dans l'intérieur de l'ilot et ne peuvent pas être accessibles à la clientèle du commerce ou être utilisées à des fins commerciales ;

Considérant que ce type d'activité (snack) nécessite généralement le placement d'une hotte à usage non domestique, que les documents graphiques et la note explicative ne font nullement mention d'une installation de ce type, que son placement ne peut en aucun cas porter atteinte à l'intérieur d'ilot et nécessite un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-116) portant sur la modification de la façade du rez-de-chaussée, que ce permis a été délivré en date du 09/11/2017 ;

Considérant qu'il apparaît que la vitrine commerciale n'a pas été réalisée conformément aux plans de ce permis, qu'en effet les montants verticaux qui encadrent la porte d'entrée du commerce sont particulièrement larges, que ces légères modifications ne dénaturent cependant pas l'esthétique générale de la façade ;

Considérant également que le projet prévoit de placer une enseigne lumineuse parallèle à la façade, que cette dernière est dérogatoire à l'article 36 (enseigne parallèle à la façade) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 42 (enseignes et dispositifs publicitaires) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné dans le sens où elle se



situé à moins de 50 cm des mitoyens et que son emprise sous forme de bandeau horizontal dépasse les 2/3 de la façade, que cette enseigne supprime ou masque 2 consoles patrimonieusement intéressantes ;

Considérant également qu'une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade est placée, que cette dernière présente une dérogation à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que ces enseignes ne sont pas acceptables en l'état, qu'il convient de supprimer l'enseigne parallèle à la façade et de modifier l'emplacement de l'enseigne perpendiculaire afin de la rendre conforme aux règlements en vigueur et de ne pas prévoir de dispositifs lumineux ;

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

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

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-113** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 138

Demandeur / Aanvrager : HAT IMMO
 N° dossier : PU2022-113 / 13/AFD/1841380

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 2 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

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

- Aménager 4 logements dans l'immeuble ;
- Aménager un escalier et une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;



- Agrandir des baies intérieures ;
- Construire un escalier et une trémie pour l'accès aux combles ;
- Couvrir la cour ;
- Créer une porte d'accès aux logements en façade avant ;
- Modifier la vitrine du commerce ;
- Modifier la teinte du parement de la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de l'immeuble en 4 unités ne répond pas la volonté communale en matière de création de logements aux typologies variées (division en 4 logements de deux chambres) et que cette répétition de la même typologie ne permet pas l'accueil de familles avec plusieurs enfants ;

Considérant également que 4 unités surdensifient la capacité au sein de l'immeuble, que cela se traduit par une insuffisance de superficie pour le séjour de chaque logement proposé dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les superficies des chambres à l'avant sont réduites au strict minimum requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant les séjours dérogent également à l'article 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant, que cette situation découle principalement de la perte du caractère traversant des étages concernés ;

Considérant que la petite chambre du premier étage présente également un éclairage naturel insuffisant, que cette situation découle toutefois de la configuration des baies d'origine de la façade avant et est acceptable ;

Considérant que la chambre avant au 4^e étage présente la même dérogation, que l'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que les superficies importantes et les hauteurs sous plafond généreuses des espaces accessoires de l'annexe arrière destinés à chaque logement ne justifient pas une telle fonction, que l'intégration de ces espaces aux niveaux habitables pourrait permettre la variation des typologies de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements du rez-de-chaussée visent à créer un accès indépendant du commerce pour les logements des étages et sont bienvenus sur le principe ;

Considérant que le sous-sol est principalement privatisé au profit du commerce, que celui-ci devrait offrir du rangement privatif et commun pour les logements des étages et qu'il convient par conséquent de revoir la distribution spatiale de ce niveau afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la couverture de la cour prolonge le volume commercial sur l'entièreté de la parcelle et déroge ainsi à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant ce volume vient combler un espace de cour peu qualitatif et susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot et vers les logements des étages et permet d'améliorer le fonctionnement du commerce en en augmentant la superficie ;

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 afin de compenser les dérogations induites et l'imperméabilisation totale de la parcelle, qu'il y aurait lieu dès lors de prévoir une toiture végétalisée intensive pour la couverture de la cour et une citerne de récupération des eaux pluviales;

Considérant que l'obturation de la baie centrale du premier étage découlant du permis d'enseigne de 1984 (situation légale et visible dans le reportage photographique fourni) est supprimée, que cette modification est bienvenue en ce qu'elle contribue à l'amélioration de l'habitabilité du logement proposé ;

Considérant que le nouveau châssis proposé pour cette baie reprend les caractéristiques des châssis existants, que ces derniers respectent les caractéristiques d'origine (matériau, coloris, divisions et dessin) ;



Considérant que la porte fenêtre du 1^{er} étage ne présente pas d'allège pleine sous la forme de panneaux moulurés dans l'élévation projetée mais que ce détail existe bien dans la réalité au vu des photos fournies et qu'il convient de rectifier la représentation en façade en conséquence ;

Considérant le nouveau parement et la composition de la façade au rez-de-chaussée présentent une expression sobre, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver un soubassement en pierre bleue et des allèges pleines sous la forme de panneaux en bois mouluré pour une meilleure intégration à l'architecture de la façade d'origine ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois opaque avec imposte vitrée afin de préserver l'intimité des habitants ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations tant au niveau de l'expression de la façade que des aménagements intérieurs des logements afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-109** : modifier la destination du commerce (caviste) à commerce et bar (caviste et bar à vin) avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer une tente solaire et une hotte / het wijzigen van de bestemming van de handel (wijnhandel) naar handel en bar (wijnhandel en bar) met kleine catering, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnentent en eek afzuigkap

Avenue des Villas 5

Demandeur / Aanvrager : MAGNA CASTA - S.R.L. (MARINO)

N° dossier : PU2022-109 / 13/AFD/1841304

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

art. 15 (Généralités)

art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (sopiraux)

art. 43 (Volets)

Report d'avis dans l'attente de précisions quant à l'activité projetée et sa compatibilité avec la copropriété



Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-97** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, changer la destination de la partie droite du rez-de-chaussée en bureau, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel met structurele werken, de verandering van de bestemming van de rechterzijde van de begane grond tot kantoor en de inrichting van een terras

Rue Blanche 18

Demandeur / Aanvrager : FOMINVEST - Mr Merckx - S.A.
N° dossier : PU2022-97 / 13/AFD/1839019

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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



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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-216) visant à modifier le nombre et la répartition des logements (8 logements), réaliser des travaux structurels, placer un ascenseur, modifier le volume et construire des lucarnes, que ce permis a été refusé en date du 03/11/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, changer la destination de la partie droite du rez-de-chaussée en bureau, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 4 logements dont :
 - 1 studio
 - 1 logement de 3 chambres au 1er étage
 - 1 logement de 2 chambres au 2e étage
 - 1 logement de 3 chambres au 3e étage et combles
- Changer la destination de la partie droite du rez-de-chaussée afin d'aménager un bureau indépendant pour profession libérale ;
- Construire une lucarne en versant avant et latéral ;
- Rehausser la façade arrière d'un étage ;
- Aménager une terrasse au 4e étage ;
- Modifier les menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : création d'une baie entre le local vélos et chaudière
 - RDC studio : démolition de murs porteurs
 - RDC communs : placement d'un ascenseur jusqu'au 3e étage, modification de la 1ère volée et du palier de la cage d'escaliers
 - +1 : agrandissement de la baie dans le mur porteur entre la cuisine et le salon, agrandissement de la baie de la porte d'entrée de la cuisine depuis le hall d'entrée
 - +2 : démolition du mur porteur central dans le séjour
 - +3 : création d'une nouvelle baie de fenêtre en façade latérale
 - +4 : démolition d'une partie du plancher pour créer une double hauteur sur le séjour

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis d'urbanisme PU2018-216, le nombre de logements au sein de l'immeuble a été réduit de 8 à 4, que les logements proposés sont majoritairement de grande taille et répondent 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 les logements présentent des aménagements rationnels et fonctionnels, que ceux-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception de la chambre 3 au 4^e étage qui présente une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II dudit règlement ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'une chambre secondaire, que la dérogation est relativement faible et compensée par un éclairage généreux et des pièces de séjour très spacieuses ;

Considérant que les agrandissements des baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages visent à créer des espaces de séjour ouverts et plus spacieux et vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des lieux ;

Considérant que la démolition partielle du plancher du 4^e étage au-dessus du séjour du logement concerné permet de résoudre son déficit en éclairement tout en lui offrant une hauteur ponctuelle généreuse et est bienvenue ;



Considérant que le reportage photo fourni atteste que le placement de l'ascenseur au centre de la cage d'escalier a été réalisé dans le respect des éléments de menuiseries d'époque (maintien des rambardes en bois), que celui-ci permet d'améliorer le confort des logements des étages ;

Considérant que la nouvelle fenêtre créée dans la cuisine au 3^e étage offre un vocabulaire différent des chiens assis d'origine présents à cet étage et rompt l'harmonie visuelle de ce niveau de la façade, que cette dernière est fortement visible depuis l'espace public et qu'il y aurait lieu de soit la supprimer, soit créer un chien assis identique à ceux d'origine ;

Considérant que la lucarne construite en infraction en versant avant de la toiture est démolie, que cette modification est bienvenue et rend à l'immeuble l'expression de sa toiture d'origine ;

Considérant que la lucarne latérale et arrière sont maintenues, que celles-ci semblent très anciennes (apparaissent déjà sur les vues aériennes Bruciel de 1971), que la lucarne latérale présente une largeur restreinte limitant son impact visuel et n'induit pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière a été réalisée sans autorisation préalable à la même époque que les lucarnes et déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que celle-ci permet toutefois d'aménager une 3^e chambre qualitative, que le volume infractionnel est démoli de moitié afin d'offrir un espace de terrasse dans le volume de la toiture bienvenu pour un logement de grande taille ;

Considérant que le studio au rez-de-chaussée, bien que présentant une superficie et une hauteur sous plafond généreuses pour une petite unité de logement et bien qu'apportant une certaine mixité au sein de l'immeuble, présente une configuration mono-orientée sur la rue nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant que le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée est contraire à la prescription 0.12 du PRAS, que sa superficie n'excède toutefois pas plus de 15% de la superficie de plancher de l'immeuble à appartements et que le bureau est implanté au rez-de-chaussée ;

Considérant que le retour à la baie et au châssis d'origine en façade avant en lieu et place de la porte de garage constitue un retour à la façade initialement construite et est bienvenu ;

Considérant le dessin simplifié des ferronneries du rez-de-chaussée en façade avant, que celles-ci présentent un intérêt patrimonial non négligeable, qu'il convient de les préserver pour les 2 baies existantes et de reproduire une ferronnerie identique pour la baie de gauche à reconstituer ;

Considérant que les photos fournies laissent apparaître des dispositifs de ventilation dans les vitres des fenêtres du 1^{er} et 2^e étages, que celle-ci portent atteinte à la valeur patrimoniale de la façade et dérogent à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de les supprimer ;

Considérant que les plans font apparaître la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales, qu'il y a lieu de la remettre en état et d'utiliser cette reprise d'eau (alimentation des WC, arrosage, nettoyage...) ;

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

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

- **Maintenir les ferronneries d'origine au rez-de-chaussée pour les 2 baies existantes et de reproduire une ferronnerie identique pour la baie de gauche à reconstituer ;**
- **Ne pas placer de dispositifs de ventilation en façade avant ;**
- **Soit supprimer la fenêtre de la cuisine en façade latérale au 3^e étage, soit reproduire un chien assis identique à ceux d'origine ;**
- **Remettre en état la citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- **Supprimer le studio du Rez-de-Chaussée au profit d'une autre destination compatible avec la réglementation ;**
- **Ne pas modifier la 1^{ère} volée de la cage d'escalier ;**



- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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