



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 novembre 2022**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 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 : Mr Pauwels**

**Patrimoine / Erfgoed : Mr Nico Deswaef**

**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 <b>PU2021-210</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses pour le logement duplex inférieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen voor de onderste duplex woning : Avenue du Parc 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AXC PROPERTIES - S.R.L. (Letier) 07/06/2022</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-198</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en van het volume en de inrichting van structurele werken : Rue de la Croix de Pierre 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Hervé Behaegel</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-81</b> : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, de gevels en de binneninrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken : Rue Dethy 72</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Roméo &amp; Coralie Otjacques - Wernaerst</p>
Point 5. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-219</b> : modifier la répartition des logements avec changement de destination du café au rez-de-chaussée en logement, travaux structurels et modification des façades / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van het café op de begane grond tot woning, uivoering van structurele werken en wijziging van de gevels : Avenue Ducpétiaux 157</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Denis Billiet</p>
Point 6. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-194</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue Jean Robie 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs Gautier &amp; Alexis Rolland - Bary</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-141</b> : modifier les aménagements intérieurs et les façades du logement du 1er entresol avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de gevels van de woning van de eerste verdieping met uitvoering van structurele werken : Avenue Jean Volders 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BLACKBOX (Paeps alias Van Eyken)</p>
Point 8. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-119</b> : modifier les lucarnes en versant avant de la toiture / het wijzigen van de dakkapellen aan de voorkant van het dak : Rue Antoine Bréart 137</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : FRAST CONSTRUCT</p>
Point 9. 12:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-148</b> : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : Chaussée d'Alsemberg 106</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Gwenaëlle Cabel</p>
Point 10. 12:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-337</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades de l'immeuble du n°23, démolir et reconstruire l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant du n°23 en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels van het n°23 gebouw, de sloop en het wederopbouw van het n°21 gebouw door woningen te ontwikkelen, de verandering van de bestemming van de kelder en de begane grond van het n°23 gebouw tot kantoor en van het gebruik van de achtergebouwen tot fotoatelier en de inrichting van terrassen : Rue de la Glacière 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : REPORTERS - S.A. (Ranieri)</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2021-210** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses pour le logement duplex inférieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen voor de onderste duplex woning  
**Avenue du Parc 27**

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :**

- art. 15 (Généralités)
- art. 18 (Portes de garage)

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

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

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

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

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

...



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

*Considérant que la construction d'une annexe en partie arrière de l'immeuble au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ajoute un volume aux espaces existants, que de ce fait les espaces de séjour sont en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la surface éclairante pour ces espaces habitables est insuffisante (éclairage très peu qualitatif des pièces centrales, salle à manger éclairée principalement en second jour, ...);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 25/02/2022 ;

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

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/06/2022 libellé comme suit :

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

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

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

*Considérant que cette annexe est également dérogatoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine du n°29, que ce nouveau volume présente un gabarit important au regard de ladite*



*propriété contribuant à son enclavement et engendrant un assombrissement évident au niveau du rez-de-chaussée de cette dernière ;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses pour le logement duplex inférieur et plus précisément :

- Construire un escalier et une trémie pour connecter le rez-de-jardin au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie intérieure et élargir des baies intérieures ;
- Construire deux annexes et rehausser l'annexe existante ;
- Modifier la porte de garage, les châssis et la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée et une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'emprise et la hauteur excessive de l'annexe projetée et la dérogation qu'elle induit au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Le mauvais état du pignon des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages qui par mauvais temps s'altère, se brise et s'effondre par tuiles entières sur les toitures plates des voisins ;

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

Considérant que cette version du projet supprime l'annexe du rez-de-chaussée au droit des espaces de séjour principaux (séjour, salle à manger et cuisine) améliorant ainsi leur habitabilité, notamment leur luminosité (seulement 3 pièces en enfilade) ;

Considérant qu'une nouvelle annexe est construite au rez-de-jardin pour y accueillir la chambre à coucher principale, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de 3m par rapport à la construction voisine la moins profonde (3,82m>3m), que la volumétrie est toutefois acceptable au vu de son impact minime par rapport aux constructions voisines directes (derrière le mur de clôture mitoyen existant à droite) ;



Considérant que la terrasse proposée au rez-de-chaussée s'implante contre le mitoyen de gauche, qu'un pan de mur de l'ancien volume non conforme (de 2,8mx 2,57) est conservé en vue d'adosser ladite terrasse, qu'au vu de son impact réduit par rapport à la propriété voisine n° 29, son maintien est acceptable ;

Considérant que l'annexe de droite existante (situation de droit) est rehaussée d'un niveau en vue d'accueillir une chambre au rez-de-jardin et un bureau au rez-de-chaussée, que ces modifications volumétriques, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, apportent une certaine qualité spatiale, améliorent l'habitabilité générale du logement et permettent d'y aménager un logement de grande taille répondant 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 également que l'annexe projetée vient s'adosser à un mur mitoyen de très grande hauteur et à distance de la limite mitoyenne de gauche, qu'aucune rehausse mitoyenne n'est dès lors nécessaire à sa construction et que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité ;

Considérant que cette configuration permet l'aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe présentant un impact visuel limité sur les propriétés mitoyennes pour le logement du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le remplacement des menuiseries de la façade avant par des menuiseries en bois (châssis et porte) est bienvenu mais que la révision de l'épaisseur des montants du châssis au rez-de-chaussée reste d'actualité afin d'uniformiser l'épaisseur des châssis et de se rapprocher au maximum des caractéristiques d'origine ;

Considérant que la porte de garage proposée supprime les parties vitrées supérieures, en dérogation aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville », mais respecte globalement les divisions et l'esprit de la porte d'origine, et reste qualitative ;

Considérant que les ferronneries au droit de la baie du rez-de-chaussée représentées dans l'élévation projetée présentent un dessin simplifié mais qu'au vu des photographies fournies celles-ci sont encore d'origine et qu'il convient de les conserver ;

Considérant l'absence de reportage photographique sur la présence de décors intérieurs ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que les éléments tels que cheminée et portes vitrées intérieures sont conservées ;

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

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

- **Revoir l'épaisseur des montants du châssis au rez-de-chaussée pour réduire et uniformiser leur épaisseur avec les châssis des étages ;**
- **Maintenir les ferronneries d'origine pour la baie au rez-de-chaussée ;**
- **Maintenir les éléments de décors intérieurs (portes intermédiaires, cheminée, ...)**
- **Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudière**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et 15 et 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville », sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





### Point 3.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-198** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de voorgevel en van het volume en de inrichting van structurele werken  
**Rue de la Croix de Pierre 38**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Hervé Behaegel  
 N° dossier : PU2022-198 / 13/AFD/1850112

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, 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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

#### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage ;

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

- Modifier le nombre de logements au sein de l'immeuble de 4 à 2 en aménageant un logement de 2 chambres en triplex sur le sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et 1 logement de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Placer des escaliers intérieurs, créer une nouvelle baie dans le mur porteur central au sous-sol et agrandir la baie vers le local poubelles, agrandir la baie dans le mur porteur central au rez-de-chaussée et remplacer les poutres de la toiture sous combles ;
- Modifier le relief du sol au rez-de-chaussée pour aménager une terrasse ;
- Construire une annexe dans la cour ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022 ;

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

Considérant que les logements existants actuellement sont de très petite taille, que la diminution de leur nombre de moitié permet de créer des logements de 2 chambres plus spacieux répondant 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 créés visent une réelle amélioration du confort des logements existants et 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) dudit titre pour la 2<sup>e</sup> chambre au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant toutefois que la dérogation est relativement faible et est compensée par une superficie (12,30m<sup>2</sup>) et une hauteur sous plafond (3,24m) généreuses pour une 2<sup>e</sup> chambre et est dès lors acceptable ;



Considérant qu'au vu du peu de valeur patrimoniale de l'immeuble, les cloisonnements nécessaires à l'aménagement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, que le logement créé améliore nettement la situation existante ;

Considérant qu'un local de rangement privatif par logement est prévu au sous-sol ainsi qu'un local commun pour les poubelles et un local pour les compteurs, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que la création d'un volume annexe contenant le local vélo au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que celui-ci s'implante dans une partie enclavée et peu lumineuse de la cour déjà entièrement perméable à l'origine et sous les annexes des WC des étages et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, que sa volumétrie présente dès lors peu d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant également que l'implantation d'un local pour les vélos au rez-de-chaussée en permet un accès de plain-pied aisé et bienvenu ;

Considérant que la modification du relief du sol au niveau de la cour vise à créer un apport en lumière naturelle au sein de la salle de bain au sous-sol et va dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité de ce local ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en bois brun foncé sans respect des caractéristiques d'origine (suppression des petits bois et absence de double cadre des impostes, non-respect du cintrage des baies des étages-profilés très épais), que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade et sont regrettables ;

Considérant également que les châssis du rez-de-chaussée sont modifiés en ajoutant une imposte et des ouvrants en partie inférieure, que cette composition s'inspire des châssis des étages supérieurs, présente une intégration satisfaisante et permet une meilleure ventilation des pièces de séjour du logement inférieur ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir les châssis en place et de les peindre en vert « art nouveau », que cette teinte ne soulève pas d'objection mais qu'il y aurait toutefois lieu de proposer une amélioration de la façade et de rétablir le cintrage des châssis des étages et réduire l'épaisseur des montants pour revaloriser la façade ;

Considérant que le revêtement de la façade présente un dessin de faux-joints, caractéristiques du style de l'immeuble, et qu'il y a lieu de le préserver lors de la remise en état de la façade ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**  
- **Rétablir le cintrage et réduire l'épaisseur des montants des châssis 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, formulaire de proposition PEB).**

**Les dérogations à l'article 4 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 4.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-81** : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, de gevels en de binneninrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken

**Rue Dethy 72**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Roméo Otjacques et Madame Coralie Wernaerst  
N° dossier : PU2022-81 / 13/AFD/1836949

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription 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 l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

**DEROGATIONS :**

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

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels et aménager des balcons et une terrasse et plus précisément :

- Rehausser la maison d'un étage ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage sur la partie gauche ;
- Aménager une terrasse sur l'annexe projetée, au 3<sup>e</sup> étage
- Aménager 2 balcons suspendus aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : ouverture totale des murs porteurs du rez-de-chaussée, ouverture totale du mur porteur de l'ancienne façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Poser des panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 0121/06/2022 libellé comme suit :

(...)

*Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2022 au 05/06/2022 ;*



*Considérant qu'au vu de la hauteur importante du profil mitoyen de gauche, une rehausse de la maison est envisageable sur le principe ;*

*Considérant l'erreur de représentation du profil de la toiture dans la coupe CC, que le versant existant de la maison n'est pas droit mais en brisis ;*

*Considérant que la rehausse est réalisée sous la forme d'un étage supplémentaire revêtu de tuiles dans l'alignement de la façade, que cette configuration est incongrue et problématique pour les raccords avec le pignon de la façade existante ;*

*Considérant que cette modification induit une perte d'éléments patrimoniaux en façade (simplification du pignon à gradin et suppression de la corniche...);*

*Considérant également les dérogations à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induit en versant avant et arrière, qu'une expression sous la forme d'un brisis serait plus adaptée et respectueuse de la typologie de la maison et permettrait de réduire la dérogation ;*

*Considérant que la construction de l'annexe du rez-de-chaussée, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et bien que permettant d'agrandir la superficie des pièces de séjour du rez-de-chaussée, cette extension réduit drastiquement la superficie du jardin ;*

*Considérant également que cette extension engendre des rehausses mitoyennes de part et d'autre ;*

*Considérant que les balcons et la terrasse aménagés à l'arrière aux 1er, 2e et 3e étages dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessitent à chaque fois des rehausses mitoyennes importantes enclavant la propriété de droite ;*

*Considérant également la densité bâtie très importante de la parcelle et le peu de profondeur dont elle dispose, que ces aménagements ajoutent des constructions supplémentaires la densifiant davantage ;*

*Considérant de plus la configuration en promontoire de la terrasse du 3e étage, que celle-ci est susceptible d'engendrer des vues plongeantes problématiques et des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;*

*Considérant également qu'il s'agit d'une maison unifamiliale bénéficiant d'un jardin ;*

*Considérant que la construction d'une annexe supplémentaire à gauche vise à aménager des locaux techniques ou des sanitaires sur les paliers, que le dernier étage de cette annexe déroge à nouveau aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations ne sont pas justifiées pour l'aménagement de locaux secondaires ;*

*Considérant que le bureau au 3e étage et la cuisine au rez-de-chaussée présentent une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant qu'une salle de bain est prévue au sous-sol arrière, que la pièce du sous-sol avant ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie (luminosité, hauteur, ventilation), qu'il y aura lieu de veiller à y maintenir un local de rangement et que l'aménagement de sanitaires au sous-sol ne se justifie dès lors pas ;*

*Considérant que la chambre avant au 2e étage présente une dérogation importante à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;*

*Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis et la porte de la façade avant par des menuiseries de teinte anthracite, que la composition de la façade est faite de briques rouges et de bandeaux blancs, que le changement de teinte rompt l'harmonie de cette dernière ;*

*Considérant également l'absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre du 1er étage et la simplification du dessin de la porte d'entrée, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade et portent atteinte à ses éléments patrimoniaux ;*

*Considérant que le projet supprime des éléments de décor intérieur, que ceux-ci ne sont pas documentés ;*

*Considérant que les travaux structurels sont importants (démolition de murs porteurs sur toute leur largeur) et qu'il convient de ne pas trop porter atteinte à la structure de l'immeuble ;*



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

*Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet propose en l'état une augmentation de la volumétrie excessive en inadéquation avec la typologie de l'immeuble et peu respectueuse des propriétés voisines (rehausses mitoyennes importantes à chaque niveau), que des adaptations importantes sont nécessaires afin de répondre au bon aménagement des lieux ;*

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 20/09/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels et plus précisément :

- Rehausser la maison d'un étage ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe du 1<sup>er</sup> au 2<sup>e</sup> étage sur la partie gauche ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : ouverture totale des murs porteurs du rez-de-chaussée, ouverture totale du mur porteur de l'ancienne façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

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 24/10/2022 au 07/11/2022 ;

Considérant que par rapport à la version précédente, la volumétrie de l'annexe du rez-de-chaussée a été revue à la baisse en créant une verrière en façade arrière permettant de diminuer la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre ;

Considérant également que la profondeur de ladite annexe a été réduite aux  $\frac{3}{4}$  de la parcelle afin de se conformer à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que son impact est limité, que la création d'une verrière permet l'aménagement de pièces de vie spacieuses et un apport en lumière généreux au sein de la pièce centrale du rez-de-chaussée, que la dérogation restante à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme que la volumétrie induit est dès lors acceptable ;

Considérant que l'annexe prévue sur la partie gauche de la façade afin d'aménager des locaux techniques a été diminuée d'un étage afin de supprimer les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 3 terrasses en façade arrière et les rehausses mitoyennes qu'elles nécessitaient ont été supprimées ;

Considérant que la cour a été rendue entièrement perméable et en pleine terre, qu'une toiture verte est proposée sur la partie pleine de l'annexe du rez-de-chaussée, que ces modifications améliorent les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot et proposent une compensation à l'augmentation volumétrique des étages ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse a été revue sous la forme d'une toiture à versants présentant un brisis côté rue et une lucarne côté jardin afin de supprimer la dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que l'impact de la rehausse depuis la rue a été fortement diminué, que la toiture à brisis présente une intégration plus discrète s'inspirant des typologies de la rue ;

Considérant cependant que le versant avant supérieur de la toiture, côté rue, présente une pente trop importante par rapport à la typologie d'une toiture à brisis et augmente la prégnance du pignon sur l'espace public, qu'une légère diminution de la hauteur du faite permettrait une meilleure intégration ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la hauteur de la lucarne arrière en conséquence (hauteur sous plafond de 2.50m) ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée a été rectifié afin de se conformer à la réalité ;



Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau au 3<sup>e</sup> étage et pour la cuisine au rez-de-chaussée a été supprimée, qu'une fenêtre de toiture a été ajoutée dans le brisis en versant avant afin de supprimer la dérogation à l'article 10 (éclairage) de la chambre du 2<sup>e</sup> étage avant et que la salle de bain du sous-sol a été remplacée par une cave ;

Considérant dès lors que les aménagements proposés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis et la porte de la façade avant par des menuiseries de teinte anthracite, que la composition de la façade est faite de briques rouges et de bandeaux blancs, que le changement de teinte rompt l'harmonie de cette dernière ;

Considérant que la légende des plans est incomplète ;

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

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

- Réduire légèrement la hauteur du faîte de toiture pour une meilleure intégration dans la typologie de la toiture à brisis ;
- Réduire la hauteur de la lucarne arrière (hauteur sous plafond de 2.50m) ;
- Prévoir une teinte blanche pour les châssis en façade avant ;
- Compléter la légende des plans ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;

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

**Les dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 5.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-219** : modifier la répartition des logements avec changement de destination du café au rez-de-chaussée en logement, travaux structurels et modification des façades / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de bestemming van het café op de begane grond tot woning, uitvoering van structurele werken en wijziging van de gevels  
**Avenue Ducpétiaux 157**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Denis Billiet  
 N° dossier : PU2022-219 / 13/AFD/1852817

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)  
 application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

**DEROGATIONS :**

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

Art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

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

Art.15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art.20 (Vitrines)

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

Considérant que le bien est repris 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, café au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements avec changement de destination du café au rez-de-chaussée en logement, travaux structurels et modification des façades et plus précisément :

- Prolonger le logement existant au 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée en changeant la destination du café ;
- Placer un escalier colimaçon reliant le rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage ;
- Modifier les menuiseries et le parement du rez-de-chaussée de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le prolongement du logement existant au 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée vise à aménager un grand logement de 4 chambres;

Considérant cependant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est peu opportun de par sa position de plain-pied avec la voirie, exposé aux nuisances de la voirie et sur un carrefour important ;



Considérant la situation de l'immeuble en liseré de noyau commercial, que le rez-de-chaussée doit être affecté prioritairement au commerce ;

Considérant la présence de larges vitrines patrimoniallement intéressantes au rez-de-chaussée et d'une porte d'entrée vitrée à l'angle, que cette configuration est de nature à porter préjudice à l'intimité d'un logement et ne se prête pas à l'aménagement d'un séjour et d'une chambre ;

Considérant que les cloisonnements intérieurs au 1<sup>er</sup> étage se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des espaces, que les chambres et couloirs qui en résultent présentent des proportions incongrues et peu qualitatives ;

Considérant que les châssis des étages et la porte d'entrée du commerce ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc sans respect du cintrage des baies et des proportions et divisions des menuiseries d'origine (absence de double cadre au niveau des impostes et d'allèges pleines pour les portes-fenêtres), que le linteau de la porte d'entrée du commerce a été descendu, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les châssis des étages sont indiqués comme « remplacés par des châssis en bois lors du prochain remplacement », qu'il est toutefois prévu d'y placer des grilles de ventilation visibles au niveau des impostes, que celles-ci portent atteinte à l'architecture de la façade ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revaloriser l'ensemble de la façade et de prévoir des châssis et portes respectant strictement les caractéristiques d'origine et de prévoir un système de ventilation invisible depuis l'espace public ;

Considérant que le châssis de la vitrine côté avenue Ducpétiaux a été remplacé en y ajoutant une division de type guillotine, que cette modification, bien que dérogeant à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », semble toutefois très ancienne et est adaptée à la destination des lieux (café) ;

Considérant qu'un parement en enduit gris moyen a été réalisé au rez-de-chaussée en lieu et place du parement imitation pierre de France identique à celui des étages en dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que l'expression proposée est toutefois sobre et en harmonie avec le reste de la façade, qu'un traitement différent est envisageable afin de souligner la fonction du rez-de-chaussée ;

Considérant accessoirement l'erreur de la légende pour le matériau du soubassement du rez-de-chaussée indiqué en briques de parement, qu'il y aurait lieu d'y maintenir de la pierre bleue ;

Considérant enfin que les consoles des balcons sont indiquées comme étant peintes en enduit gris moyen, qu'il y aurait lieu de préserver leur matériau d'origine et de ne pas prévoir d'enduisage ;

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

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



Point 6.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-194** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue Jean Robie 20**

**Demandeur / Aanvrager :** Messieurs Gautier Rolland & Alexis Bary

N° dossier : PU2022-194 / 13/AFD/1849378

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

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

application de la prescription particulière 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 Communal d'Urbanisme Zoné - "Quartier de l'Hôtel de Ville" :**

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 9 (Rythme des façades)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 5 unités de logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1969) portant sur la reconstruction des combles de la maison ;

Considérant qu'il apparaît que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis et que la façade avant a été entièrement rehaussée alors que les plans prévoyaient de construire une lucarne ;

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

- Prolonger le logement du 4<sup>e</sup> étage aux combles et y aménager un duplex de 2 chambres
- Créer un escalier secondaire privé
- Ouvrir des murs porteurs
- Placer des poutres
- Démolir le volume d'annexe arrière et le reconstruire dans d'autres dimensions
- Créer 2 lucarnes dans les combles (façade avant et arrière)
- Régulariser la rehausse de la façade et la division et proportions des châssis de cette rehausse





- Aménager une terrasse au 4<sup>e</sup> étage sur la toiture plate de l'annexe et des étages inférieurs

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les vues plongeantes depuis la terrasse et la toiture de l'annexe qui pourraient être préjudiciables pour les habitants du n°22
- L'enfermement de la terrasse au n°22
- La diminution de luminosité
- La diminution de la circulation d'air et l'effet « cuvette » en été
- La nécessité de rehausser la cheminée au vu de la rehausse de toiture projetée

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/10/2022 (défavorable) ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de cette demande se situe dans un intérieur d'îlot particulièrement dense et construit ;

Considérant que la demande vise à transformer et prolonger le logement existant du 4<sup>e</sup> étage vers les combles, que ces travaux ont pour but d'améliorer la qualité spatiale du logement, d'atteindre la capacité de 2 chambres et donc que ce projet pourrait rencontrer, sur le principe, la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles, de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant également que le logement proposé est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant d'importants travaux et modifications volumétriques sont prévus pour parvenir à l'amélioration de l'habitabilité des combles ;

Considérant dans un premier temps qu'il est prévu de démolir l'annexe existante sur la toiture plate du côté du n°22 pour reconstruire une nouvelle annexe de même profondeur mais surélevée de 33cm afin d'isoler la toiture et de garantir une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que cette nouvelle annexe présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la plus profonde et de plus de 3 m la construction la plus basse et qu'elle nécessite une rehausse mitoyenne du côté du n°22 de la rue Jean Robie, qu'elle s'inscrit toutefois globalement dans le gabarit de l'annexe existante ;

Considérant que le projet prévoit dans un deuxième temps de construire 2 lucarnes dans les combles, une en façade avant et une en façade arrière pour atteindre une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre principale ;

Considérant également que la rehausse complète de la façade en situation existante entraîne des dérogations aux articles 7 (gabarit des constructions), 9 (rythme des façades), 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'elle présente une intégration peu satisfaisante ;

Considérant que la toiture plate du 3<sup>e</sup> étage est aménagée en terrasse, qu'une rehausse de 1,90m est prévue pour limiter les vues préjudiciables vers le n°22 et qu'un brise-vue sous forme de palissade végétale est placé du côté du n°18 ;

Considérant que ces modifications volumétriques projetées sont problématiques en terme d'impact sur le voisinage (enclavement, dégagement visuel, ...) et de typologie des constructions ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 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 que l'avis défavorable du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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



**Point 7.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-141** : modifier les aménagements intérieurs et les façades du logement du 1er entresol avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de gevels van de woning van de eerste verdieping met uitvoering van structurele werken  
**Avenue Jean Volders 30**

**Demandeur / Aanvrager :** BLACKBOX (Paeps alias Van Eyken)  
 N° dossier : PU2022-141 / 13/AFD/1844334

**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 : Eglise Saint-Gilles

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis église Saint-Gilles ;

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 11 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et les façades du logement du 1er entresol avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Agrandir le logement de l'entresol en aménageant une chambre secondaire au-dessus de l'entrée cochère menant au bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : revoir la configuration de l'escalier menant au logement, ouvrir le mur porteur central, réaliser un nouveau plancher pour l'aménagement de la 2<sup>e</sup> chambre ;
- Modifier des baies en façade arrière et en créer une supplémentaire ;

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

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que le logement était à l'origine lié au commerce du rez-de-chaussée, que l'accès à ce dernier était possible depuis la mezzanine du commerce ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer cet accès et d'y aménager un WC pour le commerce, que cette configuration ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés (déplacement de l'escalier d'accès contre la façade, ouverture du mur porteur central et suppression des cloisonnements des 2 pièces arrière afin de libérer l'espace) vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant ;

Considérant que la baie créée en façade arrière dans la chambre principale permet d'en améliorer l'éclairage et est dès lors bienvenue, que celle-ci s'implante dans l'alignement des baies des étages et ne nuit pas à la cohérence de l'ensemble de la façade ;

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



Considérant que la chambre nouvellement créée présente également un éclairage insuffisant, que la superficie éclairante manquante pour le rendre conforme est toutefois minimale et aisément atteignable par une modification supplémentaire des baies ;

Considérant que ladite chambre s'implante à une distance de 8,40 de la façade arrière de l'immeuble, que cette distance permet de préserver son intimité par rapport au commerce ;

Considérant toutefois que son aménagement nécessite la construction d'un nouveau plancher au-dessus du passage menant au bâtiment arrière, que la hauteur sous plafond qui en résulte est très insuffisante (1,96m) et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le peu de hauteur disponible, que la diminution de la hauteur sous plafond de la chambre de 2,64m à 2,50m permettrait d'atteindre 2,10m sous plafond pour le passage du rez-de-chaussée, ce qui bien que toujours dérogatoire est plus acceptable ;

Considérant en outre que l'aménagement permet l'ajout d'une 2<sup>e</sup> chambre, répondant 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, et permet une amélioration du logement existant ;

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

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

- **Limiter la hauteur sous plafond de la 2<sup>e</sup> chambre à 2,50m de manière à obtenir 2,10 sous plafond pour le passage entre la cour et le jardin arrière ;**
- **Agrandir les baies de la nouvelle chambre de manière à se conformer à l'Art.10 du Règlement régional d'urbanisme**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

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



**Point 8.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-119** : modifier les lucarnes en versant avant de la toiture / het wijzgen van de dakkapellen aan de voorkant van het dak  
**Rue Antoine Bréart 137**

**Demandeur / Aanvrager :** FRAST CONSTRUCT  
 N° dossier : PU2022-119 / 13/AFD/1841711

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

**DEROGATIONS :**

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

Art.6 (Toiture- lucarnes)

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

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

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 5 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1999-52) visant à aménager un appartement dans les combles et un appartement en duplex aux rez-de-chaussée/sous-sol, que ce permis a été accordé en date du 26/01/2000 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 24/02/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : la modification de la toiture en façade avant n'a pas été réalisée en toiture de type « mansarde » (un brisis entre lucarnes suivant une pente de 80 degrés maximum) conformément aux plans et imposition du permis délivré ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les lucarnes en versant avant de la toiture et plus précisément :

- Réunir les 2 lucarnes ;
- Modifier le parement des lucarnes et les divisions des châssis ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2022 au 07/11/2022 ;



Considérant que la réunion des 2 lucarnes octroyées par le permis d'urbanisme PU1999-52 en une seule grande lucarne induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de cette dernière dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne déroge également à l'article 22 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que sa largeur dépasse la largeur totale des baies d'un niveau ;

Considérant que les baies de la nouvelle lucarne ont également été modifiées, que celles-ci ne se situent plus dans l'alignement des baies des étages inférieurs, que cette composition est peu respectueuse de la façade d'origine et rompt la continuité architecturale de l'ensemble ;

Considérant que le revêtement en zinc de la lucarne a été remplacé par des briques de teinte rouge claire, que ce matériau est peu approprié pour une lucarne et rompt l'harmonie de la matérialité des toitures de la rue comme en témoigne la dérogation à l'article 12 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à la valeur patrimoniale non négligeable, que la lucarne est visible depuis l'espace public ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne présente pas une intégration satisfaisante, que le rassemblement des 2 lucarnes est envisageable en proposant une composition des baies et un matériau plus respectueux de la composition et de la matérialité de l'immeuble et en prévoyant des cadres en bois blanc (tels que dans le permis précédent), ainsi qu'une mise en peinture de la corniche en blanc ;

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

- **Prévoir un revêtement en zinc pour la lucarne.**
- **Prévoir les châssis de la lucarne axés sur les baies des étages inférieurs munis d'un cadre en bois blanc.**
- **Peindre la corniche en blanc.**

**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 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-148** : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel  
**Chaussée d'Alseberg 106**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Gwenaëlle Cabel  
 N° dossier : PU2022-148 / 13/AFD/1845081

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zones 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 : Ancienne Boucherie au n°108 chaussée d'Alseberg

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

**DEROGATIONS :**

**Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :**

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 20 (Vitrines)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 108 chaussée d'Alseberg, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant et plus précisément à remplacer l'ensemble des menuiseries de la façade avant en en modifiant le dessin et la teinte et établir un soubassement en pierre bleue de 1,20m sous la vitrine ;

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 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et sites reçu à ce jour ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications au cours des années portant atteinte à son expression architecturale, que les modifications projetées visent une amélioration bienvenue de cette dernière ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans impostes, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de teinte anthracite s'inspirant des châssis d'origine ;

Considérant en effet que les impostes sont rétablies, que les petits bois décoratifs sont simplifiés ;



Considérant que la composition des menuiseries et petits bois des châssis du 1<sup>er</sup> étage s'inspiraient de la composition de la vitrine d'origine, que celle-ci a été transformée suite au permis d'urbanisme de 1976 ;

Considérant dès lors que, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », une expression plus rationnelle identique à celle du 2<sup>e</sup> étage est acceptable, que la suppression des petits bois des parties ouvrantes permet un plus grand apport en lumière au sein du logement ;

Considérant toutefois l'absence d'information en plan quant au maintien de la position en oblique des châssis latéraux du 1<sup>er</sup> étage, que cette configuration participe à la dynamique de la façade et qu'il y aurait lieu de la maintenir ;

Considérant que le rétablissement d'un soubassement en pierre bleue, d'un ensemble composé d'une porte d'entrée faite de panneaux pleins en bois mouluré et d'une vitrine en bois avec imposte, bien que dérogeant aux articles 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'inspire de la composition des rez-de-chaussée d'origine et offre une nette amélioration de la situation existante actuellement ;

Considérant toutefois le doute quant au fait que la baie d'origine est peut-être encore en place derrière le panneautage réalisé en 1976, qu'un sondage permettrait de lever cette inconnue ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 25/10/2022 en vue de la réalisation dudit sondage ;

Considérant les photographies du sondage transmises par les demandeurs en date du 25/10/2022 et laissant apparaître que la baie d'origine est encore en place derrière le panneautage ;

Considérant que, suite à ce sondage, les demandeurs ont déposés des plans modifiés en date du 27/10/2022 ;

Considérant que la façade projetée maintient la forme de la baie d'origine et propose des menuiseries en bois de teinte anthracite présentant des panneaux pleins en bois moulurés en partie basse et des divisions se rapprochant de la devanture d'origine ;

Considérant que les légères modifications apportées (simplification des petits bois et du dessin de la porte d'entrée), bien que dérogeant aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'intègrent de manière harmonieuse, que la composition d'ensemble répond à l'objectif Règlement communal d'urbanisme zoné en proposant une expression qualitative très proche de la façade d'origine ;

Considérant qu'au vu de l'architecture de la façade, une teinte foncée est envisageable sur le principe, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un gris moyen permettant de visualiser les détails des menuiseries ;

Considérant qu'un enduit de ton gris anthracite est prévu pour le parement du rez-de-chaussée, que cette teinte tranche démesurément avec le reste de la façade et les autres teintes de la rue et qu'il y aurait lieu de prévoir un enduit de ton blanc/blanc cassé pour le maintien de la continuité de l'expression de la rue ;

Considérant enfin que les photos fournies laissent apparaître que la corniche d'origine a été revêtue d'un caisson en planchettes de PVC, que cette modification porte atteinte à l'architecture de la façade et qu'il y aurait lieu de le supprimer afin de retrouver l'expression d'origine ;

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

- **Maintenir un enduit de ton blanc/blanc cassé pour le parement du rez-de-chaussée ;**
- **Maintenir la position en oblique des châssis latéraux du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Prévoir un gris moyen pour les menuiseries et en préciser le RAL ;**
- **Rétablir la corniche d'origine ;**
- **De conformer aux plans déposés en date du 27/10/2022 ;**

**Les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





#### Point 10.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-337** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades de l'immeuble du n°23, démolir et reconstruire l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant du n°23 en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels van het n°23 gebouw, de sloop en het wederopbouw van het n°21 gebouw door woningen te ontwikkelen, de verandering van de bestemming van de kelder en de begane grond van het n°23 gebouw tot kantoor en van het gebruik van de achtergebouwen tot fotoatelier en de inrichting van terrassen  
**Rue de la Glacière 21**

**Demandeur / Aanvrager :** REPORTERS - S.A. (Ranieri)  
 N° dossier : PU2021-337 / 13/AFD/1826473

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 4 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m<sup>2</sup>)
- 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)
- application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

#### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

Art.6 (nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement)

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

Art. 7 (Gabarit des constructions)

Art. 11 (Couverture des constructions)

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

Art. 15 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Généralités)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier de scierie dans le bâtiment arrière au n°21, atelier dans le bâtiment avant, magasin et hangar dans le bâtiment arrière au n°23 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements de l'immeuble au n°23, rehausser l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée des bâtiments avant en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos, modifier le volume et les façades et aménager des terrasses ;

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

(...)

*Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements de l'immeuble au n°23, rehausser l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée des bâtiments avant en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos, modifier le volume et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :*

- *Aménager 3 logements aux étages du bâtiment avant du n°23 ;*
- *Rehausser le bâtiment avant du n°21 de 3 étages et y aménager 3 logements aux étages ;*
- *Aménager des bureaux au rez-de-chaussée des 2 immeubles avant ;*
- *Aménager une cour anglaise au sous-sol du bâtiment avant au n°21 ;*
- *Aménager un studio photo et des bureaux accessoires dans les bâtiments arrière ;*
- *Démolir sans reconstruire une partie des bâtiments arrière ;*
- *Rehausser une partie des toitures des bâtiments arrière ;*
- *Construire une lucarne en versant arrière du bâtiment avant au n°21 ;*
- *Isoler le pignon mitoyen du bâtiment avant au n°21 ;*
- *Isoler le mur de clôture vers le n°25 et vers le n°27 ;*
- *Construire 3 balcons en façade arrière du bâtiment avant du n°21 ;*
- *Aménager 3 terrasses sur les annexes du bâtiment avant du n°23 ;*
- *Réaliser des travaux structurels : créer de nouvelles baies dans la façade arrière du n°21 et dans le pignon du bâtiment arrière du n°23, percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux bâtiments avant à chaque étage, placer un escalier interne du 3e étage aux combles dans le bâtiment avant au n°21 et un escalier interne du rez-de-chaussée au 1er étage dans le bâtiment arrière, refaire la dalle du rez-de-chaussée et l'escalier menant au sous-sol du n°23 ;*
- *Modifier les menuiseries des façades avant et les baies existantes au 1er étage du n°23 ;*
- *Placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture du bâtiment avant du n°23 ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- *Le peu de dédensification de l'intérieur de l'îlot et de surfaces de jardin rétablies ;*



- *L'augmentation des volumes de toiture en intérieur d'îlot induisant une perte de vue et de lumière ;*
- *La terrasse aménagée sur la toiture plate du bâtiment arrière (bâtiment C) et les vues qu'elle pourrait engendrer sur la propriété mitoyenne avenue Ducpétiaux ;*
- *L'absence actuelle de raccord à l'égout des toitures des bâtiment arrière et le déversement des eaux de pluie sur les propriétés mitoyennes ;*
- *L'isolation par l'extérieur des murs mitoyens prévue sur la propriété du n°25 rue de la Glacière étant peu esthétique et induisant un pont thermique important ;*

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

*Considérant que le changement d'utilisation d'activité productive industrielle (scierie) à activité productive artisanale (studio photo) est envisageable sur le principe en ce que cette dernière est moins susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot et est plus compatible avec la fonction d'habitation ; qu'en outre, ce changement d'activité est effectif depuis au moins 1990 ;*

*Considérant que la démolition partielle de la volumétrie des bâtiments arrière permet la création de deux zones plantées bienvenues, améliorant les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot densément bâti ;*

*Considérant toutefois que l'augmentation de la volumétrie générale sur les parcelles nécessiterait une création plus importante de zone de pleine terre et une amélioration plus conséquente de l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant que la note explicative précise que le jardin principal donnant sur l'entrée cochère sera accessible à tous les occupants et utilisateurs du projet (logements, bureaux, studio photo), que cette situation est susceptible d'engendrer des circulations importantes de personnes et dès lors des nuisances sonores préjudiciables aux propriétés voisines et à l'intimité des logements des étages ;*

*Considérant que les rehausses des toitures des bâtiments arrière dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications volumétriques sont destinées à des bureaux accessoires au studio photo et sont contraires à la prescription 2.5.1° du PRAS applicable à cette zone (seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots), que bien que ces rehausses soient implantées de manière à limiter leur impact sur le voisinage, elles constituent une densification excessive de l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;*

*Considérant que bon nombre d'interventions s'apparentent à des démolitions reconstructions ;*

*Considérant que le projet doit apporter des précisions quant aux superficies dédiées à chaque activité (bureau, activités productives, ...);*

*Considérant la hauteur anormalement basse de l'immeuble à front de rue du n°21 rendant possible une rehausse de la volumétrie ;*

*Considérant toutefois que la rehausse projetée engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", articles 8 (Hauteurs des niveaux), 9 (rythme des façades), 11 (Couverture des constructions), 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies généralités), 19 (fenêtres et portes fenêtres), et 24 (corniches de couronnement) témoignant du peu d'intégration de l'architecture proposée dans le cadre bâti environnant ;*

*Considérant l'importance de la hauteur du dernier niveau, que celui-ci ne présente pas une hauteur dégressive par rapport aux étages inférieurs et présente de plus une saillie par rapport à l'alignement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant également que la toiture et la lucarne projetées dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 (gabarit des constructions) du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'une expression architecturale contemporaine est envisageable mais qu'il y aurait lieu de revoir la composition et la volumétrie proposée pour une meilleure intégration et afin de diminuer lesdites dérogations ;*



*Considérant les nombreuses dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme pour les deux grands logements en duplex sur le 3e étage et les combles (article 3 pour la superficie insuffisante de la chambre principale du logement A3 et de 2 des chambres du logement B3, article 4 pour la hauteur sous plafond insuffisante des mêmes chambres) et le peu de qualités spatiales des aménagements proposés (chambre de 1,64m de large pour la 2e chambre du logement A3 et 2 chambres secondaires très étriquées pour le logement B3) ;*

*Considérant également la superficie peu généreuse de la chambre principale du logement B1, déduction faite du hall d'entrée de ladite chambre et la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du même logement ;*

*Considérant que les dérogations mentionnées témoignent d'une surdensification des 2 immeubles, qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse ;*

*Considérant que les terrasses aménagées à chaque étage pour les logements dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ajoutent des constructions supplémentaires à l'intérieur de l'îlot, que celles présentes au 1er et 2e étages du n°21 génèrent des vues problématiques vers les séjours et chambres des logements du n°21 nuisant à leur intimité ;*

*Considérant que la volumétrie projetée pour le n°23 nécessite une rehausse mitoyenne relativement importante vers la propriété du n°25 en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme réduisant son apport en lumière ;*

*Considérant l'incohérence entre la façade (3 fenêtres) et le plan (2 fenêtres) du 1er étage concernant le bâtiment C à l'arrière de la parcelle, qu'il est prévu d'y aménager une terrasse ;*

*Considérant que la coupe FF laisse apparaître un mur mitoyen de 1,45m de haut vers les propriétés des n°58 et 60 rue Ducpétiaux engendrant des vues directes problématiques ;*

*Considérant que le rejet des eaux pluviales des toitures ne peut se faire sur les propriété voisines ;*

*Considérant qu'une isolation importante du mur mitoyen par l'extérieur est prévue sur la propriété du n°25, que celle-ci ne se prolonge pas jusqu'au sol et est susceptible d'engendrer effectivement des ponts thermiques au sein des logements projetés, que cette isolation empiétant sur la propriété voisine est soumise au droit des tiers ;*

*Considérant qu'il est prévu de placer des ferronneries contemporaines aux fenêtres de l'immeuble du n°23 en façade avant et de remplacer la porte cochère par une porte en acier, que ces modifications entraînent des dérogations aux articles 17 (portes cochères) et 25 (balcons et barres d'appui) du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et que le dessin très sommaire des ferronneries ne permet pas de se prononcer sur leur intégration à la façade d'origine ;*

*Considérant que l'ajout de deux fenêtres type « œil de bœuf » dans le brisis de la toiture ne soulève pas d'objection, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir les fenêtres de toiture axées sur les baies des étages inférieurs afin de supprimer la dérogation supplémentaire à l'article 22 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;*

*Considérant qu'il est également prévu de placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture en dérogation à l'article 11 du Règlement régional d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'au vu de la configuration de la toiture (brisis et toiture à versant), ceux-ci ne sont que peu visibles depuis la rue et permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;*

*Considérant que les emplacement vélos prévus sont insuffisants par rapport au nombre de chambres et de bureaux et autres activités productives ; qu'il y a lieu en outre d'éviter de mélanger les emplacements destinés au logement à ceux destinés aux autres activités ;*

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

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

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



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 20/07/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades de l'immeuble du n°23, démolir et reconstruire l'immeuble du n°21 et y aménager du logement, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant du n°23 en bureau et l'utilisation des bâtiments arrière en studio photos et aménager des terrasses et plus précisément :

- Démolir et reconstruire le bâtiment avant du n°21 ;
- Aménager 4 logements aux étages des immeubles n°21 et n°23 avant réunis ;
- Aménager des bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol du n°21 ;
- Aménager une cour anglaise au sous-sol du bâtiment avant au n°21 ;
- Aménager un studio photo et des bureaux accessoires dans les bâtiments arrière et au rez-de-chaussée du n°23 ;
- Démolir sans reconstruire une partie des bâtiments arrière ;
- Construire une lucarne en versant arrière du bâtiment avant au n°21 ;
- Isoler le pignon mitoyen du bâtiment avant au n°21 ;
- Isoler le pignon mitoyen du bâtiment arrière au n°23 ;
- Isoler les toitures des bâtiments arrière par l'extérieur ;
- Construire 3 balcons en façade arrière du bâtiment avant du n°21 ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage et une terrasse au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment avant du n°23 ;
- Réaliser des travaux structurels : créer de nouvelles baies dans la façade arrière du n°21 et dans le pignon du bâtiment arrière du n°23, percer une baie dans le mur mitoyen entre les deux bâtiments avant à chaque étage et placer un escalier interne du 3<sup>e</sup> étage aux combles dans le bâtiment avant au n°21 ;
- Placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture du bâtiment avant du n°21, ajouter des garde-corps aux fenêtres et créer deux nouvelles fenêtres dans le brisis de toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022, 4 réclamations dont une réaction collective signée par 6 personnes ont été introduites portant sur :

- L'augmentation des surfaces de plancher de l'activité productive dans les bâtiments arrière de par l'ajout d'un volume entre les toitures à versants ;
- L'implantation de toitures végétales difficiles à entretenir sur ce nouveau volume ;
- La création de mezzanine dans les bâtiments arrière et les problèmes de vues qu'elles induisent vers les propriétés voisines via les verrières existantes en toiture ;
- La rehausse des mitoyens en intérieur d'îlot de 18cm ;
- L'inquiétude quant à la manière dont les eaux de pluie seront récoltées au niveau des toitures des bâtiments arrière rehaussées par la pose d'un isolant ;
- Le peu de dédensification de l'intérieur de l'îlot proposé pour une forte augmentation des constructions en partie avant ;
- La configuration des espaces des bâtiments arrière (présence de grandes verrières rendant difficile la maîtrise de la lumière) en inadéquation avec la fonction d'un studio photos ;



- L'isolation du pignon mitoyen du bâtiment C à l'arrière nécessitant un accès à la propriété voisine du n°27 rue de la Glacière pendant des mois et une circulation d'ouvriers dans le jardin de ladite propriété ;
- La perte d'accès la gouttière du bâtiment arrière de la propriété mitoyenne (n°27) qu'induit la pose d'un isolant sur le pignon mitoyen ;
- L'isolation par l'extérieur du mur mitoyen prévue sur la propriété du n°25 rue de la Glacière étant peu esthétique et induisant un pont thermique important ;
- La terrasse aménagée sur la toiture plate du bâtiment arrière (bâtiment C) et les vues qu'elle pourrait engendrer sur la propriété mitoyenne avenue Ducpétiaux ;

Considérant la réaction parvenue hors délai et portant sur :

- Le non nécessité de la démolition des allèges de fenêtres de la façade arrière du bâtiment C étant donné la suppression de la terrasse dans la nouvelle version du projet ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 25/10/2022 en attente d'une visite sur place ;

Considérant la visite sur place effectuée en date du 04/11/2022, que cette visite a permis de constater :

- L'absence de valeur patrimoniale du n°23 et le caractère alambiqué des espaces ;
- Les transformations malheureuses et irréversibles de ce n° 23 ;
- La présence de décors intérieurs intéressants au Rez-de-Chaussée et au 1<sup>er</sup> étage du n°21 ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements au sein des 2 immeubles avant a été réduit de 6 à 4 en réunissant les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages afin de créer des appartements spacieux de 3 chambres, que ces modifications sont bienvenues 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 4 logements sont rendus globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation subsistante à l'article 4 (hauteur sous plafond) pour la salle de douche sous combles de la chambre 1 du logement A3/4 duplex au n°21 ;

Considérant toutefois que ladite salle de douche dispose d'une hauteur allant jusqu'à 2,80m, que la dérogation est dès lors compensée par une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de la hauteur du local la rendant acceptable ;

Considérant que les aménagements proposés sont fonctionnels et rationnels, que les pièces de séjour présentent des superficies et un éclairage très généreux.

Considérant que les balcons à l'arrière du n°23 ont été supprimés au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>e</sup> étage, que cette dédensification des constructions est bienvenue et supprime les vues plongeantes problématiques vers l'intérieur de l'îlot qu'elles induisaient ;

Considérant que les deux balcons subsistant au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sont implantés à une distance de 1,90m des limites mitoyennes afin de limiter les vues vers les propriétés voisines ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de réduire la largeur de la structure de la largeur du bac à plante afin que la structure des balcons soit implantée à 1,90m de la propriété mitoyenne de droite pour diminuer les potentielles vues préjudiciables et diminuer la dérogation induite ;

Considérant que la terrasse de la chambre 1 du n°23 sous combles, de par sa position en hauteur, engendre des vues plongeantes problématiques vers l'intérieur de l'îlot et est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles, qu'il y aurait lieu de la supprimer ;

Considérant que les réclamations concernant l'augmentation de la volumétrie des toitures des bâtiments arrière avec aménagement de toitures vertes et la création de mezzanine ainsi que concernant la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière (bâtiment C) se réfèrent à l'ancienne version du projet comme en témoignent les documents graphiques joints à ces dernières et ne sont plus d'actualité pour le projet modifié, qu'il semblerait que la dernière version du projet n'ait pas été mise en ligne ;

Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de





sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Considérant en effet que l'augmentation de la volumétrie bâtie des bâtiments arrière existants est supprimée afin de ne plus porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, qu'il est uniquement prévu d'isoler les toitures par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation des dites toitures n'engendre que de légères rehausses des murs mitoyens qui les entourent et n'induit dès lors que peu d'impact sur le voisinage, que ces travaux permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'ensemble et sont à valoriser ;

Considérant également que les légères rehausses mitoyennes permettent le bon écoulement des eaux de pluie des toitures des bâtiments arrière ;

Considérant que le bâtiment du n°23 est entièrement reconstruit, que sa volumétrie a été revue afin de diminuer la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et en supprimant la partie en porte-à-faux au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la rehausse mitoyenne au niveau de l'annexe arrière du n°23 vers le n°25, bien que dérogeant toujours aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est très fortement diminuée et n'induit que peu d'impact sur la propriété voisine ;

Considérant que la note explicative justifie la démolition complète du bâtiment par sa faiblesse constructive et structurelle ne permettant pas de maintenir les planchers et son expression incongrue au sein de la rue rendant difficile une expression d'ensemble dans le cadre d'un projet de rehausse ;

Considérant qu'au vu du peu d'intérêt patrimonial de l'immeuble, et qu'au vu de sa configuration atypique rendant la rehausse compliquée, une démolition et reconstruction est envisageable sur le principe ;

Considérant que la toiture projetée déroge encore 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 l'Hôtel de Ville » en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus haut, qu'un alignement du versant avant au profil le plus haut permettrait de limiter la dérogation et de réduire la hauteur de la lucarne tout en maintenant la qualité des pièces de vie du duplex des derniers étages ;

Considérant que l'expression de la façade avant a été entièrement revue en prévoyant des menuiseries en bois blanc, un parement en briques vernissées vertes, un soubassement en pierre bleue, et des balcons à chaque étage ;

Considérant que les menuiseries, bien que dérogeant aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présentent des impostes et des allèges pleines moulurées aux étages s'inspirant de la composition des châssis de la rue, qu'il y aurait toutefois lieu de revoir la hauteur des allèges pleines en les alignant sous les seuils des fenêtres du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage du n°23 pour une meilleure cohérence architecturale ;

Considérant que les balcons permettent une expression des baies sous la forme de porte-fenêtres et de privilégier une expression verticale de la façade conformément aux exigences du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la composition du garde-corps de la terrasse du dernier étage permet un alignement de la composition avec la corniche du n°21 et présente une intégration harmonieuse, que les balcons des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en métal noir proposent une expression contemporaine tout en s'inspirant des ferronneries d'origine ;

Considérant que le parement en briques vernissées, bien que dérogeant à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'inspire lui aussi de la composition des certaines façades du 19<sup>e</sup> siècle présentes dans le quartier de l'Hôtel de Ville ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte cochère du n°21 par une porte reprenant le dessin d'origine, que cette modification est de nature à revaloriser le patrimoine de la façade et est bienvenu ;

Considérant que les garde-corps en métal noir ajoutés aux fenêtres des étages, bien que dérogeant à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'inspirent du dessin des ferronneries de la porte-cochère et offre une expression cohérente ;

Considérant que l'ajout de panneaux solaires sur les versants avant des 2 immeubles, bien que dérogeant à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », n'est de par la hauteur des immeubles que très peu visible depuis l'espace public et ne présente dès lors pas d'impact sur l'expression des façades, que la pose de panneaux valorise un mode de production d'énergie renouvelable à encourager ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler les pignons mitoyens des deux bâtiments avant et le pignon mitoyen du bâtiment arrière (bâtiment C) au n°23 par l'extérieur par le biais de 14cm d'isolant en EPS revêtu d'un enduit blanc ;

Considérant que l'isolation des pignons avant ne génère pas de gêne particulière pour le voisinage (surépaisseur au-dessus d'une partie construite, pas de perte de jouissance), que l'isolation du pignon du bâtiment arrière n'est prévue qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage afin de limiter l'empiétement sur le jardin du n°27 rue de la Glacière ;





Considérant toutefois qu'une isolation ne se prolongeant pas jusqu'au sol est susceptible d'engendrer des ponts thermiques et pose des problèmes de raccord avec la corniche du bâtiment n°27, qu'une isolation par l'intérieur serait plus judicieuse ;

Considérant que l'isolation du mur mitoyen vers le n°25 par l'extérieur a été supprimée, que la réclamation introduite n'est dès lors plus d'actualité ;

Considérant que le matériau de finition appliqué à l'isolant et son coloris s'intègrent de manière satisfaisante dans l'environnement bâti, qu'il y aurait toutefois lieu de veiller aux détails de raccord entre l'isolation des pignons et la façade et les toitures des bâtiments mitoyens ;

Considérant l'absence de précision quant à l'usage des espaces extérieurs au rez-de-chaussée, que la note explicative de la version précédente précisait que le jardin principal donnant sur l'entrée cochère sera accessible à tous les occupants et utilisateurs du projet (logements, bureaux, studio photo), que cette situation est susceptible d'engendrer des circulations importantes de personnes et dès lors des nuisances sonores préjudiciables aux propriétés voisines et à l'intimité des logements des étages ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter l'usage des jardins au strict agrément visuel et espace de circulation (pas d'organisation d'événements) pour l'activité productive ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme en ce que la reconstruction de l'immeuble du n°23 devrait s'accompagner de la création d'un emplacement de parking par logement ;

Considérant toutefois que la reconstruction de l'immeuble forme un ensemble avec le n°21, que les logements se déploient au sein des deux immeubles, qu'il s'agit dès lors d'un projet hybride de rénovation/construction ;

Considérant également qu'il s'agit d'un immeuble de logements collectifs, que le bien se situe en zone d'accessibilité B (bien desservie en transports en commun), et que le projet rentre donc dans les cas particuliers de dispense prévus à l'article 7 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement d'un parking au rez-de-chaussée nuirait à l'attractivité de la chaussée et qu'un parking en sous-sol, vu la configuration de la parcelle, est compliqué à mettre en œuvre ;

Considérant que les bureaux au rez-de-chaussée du n°23 sont supprimés au profit d'un agrandissement de l'activité productive et de l'aménagement de parkings pour vélos ;

Considérant toutefois que seuls 6 emplacements pour les logements et 6 emplacements pour l'activité productive sont prévus, que l'absence d'emplacements de parking pour les voitures devrait être compensé par un nombre d'emplacements pour les vélos plus généreux afin d'encourager une mobilité douce, qu'il y aurait lieu de prévoir au moins 1 emplacement de vélo par chambre pour les logements ;

Considérant que la démolition des allèges des fenêtres de la façade arrière n'est pas soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme et permet une augmentation des superficies d'éclairément ;

Considérant que les cloisonnements du 1<sup>er</sup> étage porte atteinte aux décors intérieurs, qu'il y a lieu de restaurer et maintenir les décors et de prévoir le cloisonnement de manière à ne pas y porter atteinte ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la plupart des remarques émises par la commission de concertation précédente ont été levées, que le projet nécessite toutefois quelques ajustements 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 :**

- **Supprimer la terrasse au 4<sup>e</sup> étage du n°23 ;**
- **Réduire la largeur des balcons du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage afin que leur structure soit positionnée à 1,90m de la limite mitoyenne ;**
- **Revoir la hauteur des allèges des châssis des étages du n°23 en les alignant sous les seuils des fenêtres du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du n°21 ;**
- **Limiter l'utilisation des zones de jardin au rez-de-chaussée au strict agrément visuel et espace de circulation (pas d'organisation d'événements) pour l'activité productive ;**
- **Aligner le versant avant de la toiture du bâtiment avant au n°23 au profil mitoyen le plus haut et réduire la hauteur de la lucarne en conséquence ;**



- **Veiller aux détails de raccord entre l'isolation des pignons et la façade et les toitures des bâtiments mitoyens ;**
- **Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée du n°23 en prévoyant au moins un emplacement de vélo par chambre pour les logements ;**
- **Ne pas isoler le mur mitoyen vers la propriété du n°27 par l'extérieur en empiétant sur ladite propriété ;**
- **Maintenir les décors intérieurs du Rez-de-Chaussée du N°21 ;**
- **Maintenir et restaurer le plafond au 1<sup>er</sup> étage du N°21 et revoir le cloisonnement en conséquence (pas d'atteinte aux moulures, le cas échéant ne prévoir que 2 chambres) ;**

**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 6 du titre I, à l'article 4 du titre II et à l'article 6 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 7, 11, 12, 15, 19, et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

***A huis-clos, la Commission émet l'avis suivant :***