



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 25 octobre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 25 oktober 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaye

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-104 : modifier le nombre et la répartition des logements en aménageant un studio au 2ème étage, réaliser des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen door een studio op de 2de verdieping aan te leggen : Rue de la Croix de Pierre 46</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Maité Sadaba Champetier De Ribes</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-99 : modifier partiellement la destination des entrepôts en garage et la façade au n°87, démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de opslagplaatsen naar garage en de gevel te n°87, het slopen van hangaar om een appartementsgebouw met een terras te bouwen te n°83 : Rue de Bosnie 87</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ZEN IMMO - S.A. (DEMESSE)</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-58 : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs du duplex à l'entresol et rez-de-chaussée avec travaux structurels / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het duplex-appartement op de tussenverdieping en gelijkvloers met structurele werken : Avenue du Roi 82</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Tomas & Aleksandra Deron - Kotwicka 21/06/2022</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-128 : Supprimer la verrière au niveau de l'annexe arrière, créer une terrasse arrière et transformer le logement de 2 chambres au 2ème étage par un logement de 1 chambre avec atelier et réaliser des travaux structurels (permis modificatif) / De verwijdering van het glazen dak van het achtergebouw, het bouwen van een terras aan de achterzijde, het wijzigen van de woning met 2 slaapkamers op de 2e verdieping tot een woning met 1 slaapkamer en werkplaats en de uitvoering van structurele werken (wijzigingsvergunning) : Rue de Tamines 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Cedric Wrzesinski</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-193 : modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement / het wijzigen van het volume, van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen en het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning : Rue de Bordeaux 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc Detry 29/03/2022</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-169 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et modifier le volume / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning : Rue Arthur Diderich 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mohamed OUSSACI</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-76 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Avenue Louise 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : OURAGAN factor</p>



<p>Point 9. 13:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-139 : modifier la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de gevel en van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen : Rue de Neufchâtel 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Daniel Stimmer</p>
<p>Point 10. 14:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-123 : modifier la porte d'entrée et son auvent / het wijzigen van de voordeur en zijn afdak : Avenue du Parc 49</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, avenue du Parc 49</p>
<p>Point 11. 14:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-274 : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Rue Maurice Wilmotte 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Claude Bollette</p>
<p>Point 12. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-148 : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : Chaussée d'Alseberg 106</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Gwenaëlle Cabel</p>
<p>Point 13. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : 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</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : REPORTERS - S.A. (Ranieri)</p> <p>22/03/2022</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-104** : modifier le nombre et la répartition des logements en aménageant un studio au 2ème étage, réaliser des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen door een studio op de 2de verdieping aan te leggen

Rue de la Croix de Pierre 46

Demandeur / Aanvrager : Madame Maité Sadaba Champetier De Ribes

N° dossier : PU2022-104 / 13/XFD/1840452

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS : /

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

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 : un duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée, logement aux 1^{er} et 2^e étages, 1 studio sous combles ;

Considérant qu'à l'origine le bien a été construit en tant que maison unifamiliale, qu'il a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-210) portant sur la régularisation de l'appartement rez-de-chaussée/sous-sol, que le bien a également fait l'objet d'une demande de permis (PU2004-216) portant sur l'aménagement d'un studio dans les combles ;

Considérant dès lors que la situation au 1^{er} et au 2^{ème} étage est peu précise, qu'il s'agit d'une situation résiduelle des différents permis d'urbanisme octroyés ;

Considérant qu'un document représentant l'organisation générale de l'immeuble évoque la présence de 4 logements sans que les aménagements intérieurs ne soient représentés, que ce document a été cacheté par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16/02/2005 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation au 2^{ème} étage et donc à modifier le nombre et la répartition des logements en y aménageant un studio, réaliser des travaux structurels et modifier la façade et plus précisément :

- Cloisonner un bloc sanitaire
- Ouvrir la baie entre la pièce avant et la pièce arrière
- Ouvrir une baie en façade arrière
- Remplacer les menuiseries de la façade avant (coloris, cintrage, ...)

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



Considérant qu'en situation de fait le logement est aménagé en 1 appartement de 1 chambre, que ce dernier présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la superficie du séjour est nettement inférieure aux 28m² requis (19,42m²);

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la surface vitrée existante n'apporte un éclairage naturel suffisant que pour 6,75m² et que la chambre en fait 15,48m²;

Considérant que le WC du hall d'entrée n'est pas séparé des pièces de vie par un sas et que cette configuration engendre une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet prévoit de passer d'un appartement de 1 chambre à un studio afin de supprimer lesdites dérogations;

Considérant que la baie entre la pièce avant et la pièce arrière est agrandie afin de créer un espace indifférencié d'une superficie de 35,57m², que ce dernier présente dès lors une superficie conforme;

Considérant que pour améliorer l'éclairage du logement, l'allège pleine de la baie de la chambre est supprimée et qu'une 2^{ème} baie est ouverte en façade arrière, que ces travaux permettent d'atteindre une surface éclairante suffisante pour 40,30m²;

Considérant qu'une porte est placée entre le séjour et le hall d'entrée pour créer un sas entre les sanitaires et les pièces de vie;

Considérant que le studio est donc conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de veiller à ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (cheminées, moulures, ...);

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois de ton pastel violet (RAL 4009) sans respect du cintrage des baies, que ces modifications dévalorisent l'expression architecturale de la façade, qu'il conviendrait de proposer des châssis respectant les caractéristiques d'origine;

Considérant que l'entièreté de la façade a subi des modifications (mise en peinture, remplacement des châssis sans cintrage, remplacement de la porte d'origine, ...), que seules les baies du 2^{ème} étage font partie de l'objet de la demande et que ces travaux devront être régularisés par ailleurs;

Considérant qu'un volume suspendu a été construit en façade arrière, que ce dernier ne fait pas partie de l'objet de la demande et qu'il y aura lieu d'également le régulariser ultérieurement;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les évacuations des chaudières;**
- **Ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (cheminées, moulures, ...);**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois de ton blanc, avec cintrage);**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais;**

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-99** : modifier partiellement la destination des entrepôts en garage et la façade au n°87, démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de opslagplaatsen naar garage en de gevel te n°87, het slopen van hangaar om een appartementsgebouw met een terras te bouwen te n°83

Rue de Bosnie 87

Demandeur / Aanvrager : ZEN IMMO - S.A. (DEMESSE)
N° dossier : PU2022-99 / 13/AFD/1839058



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 : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de garages et entrepôts au n°87, entrepôt au n°83 et immeuble de 4 logements au n°85 ;

Considérant que la demande vise à modifier partiellement la destination des entrepôts en garage et la façade au n°87, démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasses au n°83 et plus précisément :

- Modifier la répartition des 10 entrepôts au rez-de-chaussée ;
- Aménager 11 emplacements de parking dont 8 pour les logements et 3 pour les entrepôts ;
- Construire un 1^{er} étage dans les bâtiments arrière et y aménager un parking pour 100 emplacements de vélos et 6 entrepôts ;
- Modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du bâtiment n°87 ;
- Construire un nouvel immeuble de 8 logements au n°83 ;
- Aménager des terrasses « bacs à plantes » en façade arrière du nouvel immeuble et une terrasse au dernier étage ;
- Aménager des terrasses « bacs à plantes » en façade arrière du nouvel immeuble et une terrasse au 3^{em} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2022 (le parking (duplex) ne respecte pas les dispositions de l'article 5.2 de l'annexe 2/1 de l'AR référencé sous rubrique, notamment parce qu'il ne dispose pas de 2 voies d'évacuation conformes) ;

Considérant que l'architecte précise en séance que, même si ce dernier fonctionnera par le biais d'abonnements privés, le parking vélo est considéré comme un espace public par le Siamu, que les aménagements seront revus afin de répondre à la demande de prévoir 2 voies d'évacuation ;

Considérant que l'aménagement d'un parking dédié aux vélos au 1^{er} étage des bâtiments arrière est bienvenu car il bénéficie aux habitants du quartier et encourage une mobilité douce ;

Considérant que les aménagements intérieurs des bâtiments arrière offrent également un emplacement de voiture aisément accessible et des espaces de rangement privés en suffisance aux logements du bâtiment n°83 ;



Considérant que les emplacements PMR prévus se situent à grande distance de l'entrée des logements, qu'il y aurait lieu de les en rapprocher ;

Considérant que la démolition de l'espace d'entrepôt au n° 83 en vue de la création d'un immeuble de logements est bienvenue et est conforme à la prescription 0.12 du PRAS en matière de création de logements supplémentaires en zone d'habitation ;

Considérant que la répartition des 8 logements au sein du nouvel immeuble est acceptable en ce que les logements sont majoritairement des logements de plusieurs chambres, qu'ils répondent à la volonté communale en matière de création de logements de différentes typologies permettant la mixité et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs, que l'absence de dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme le souligne ;

Considérant toutefois que le cloisonnement entre la chambre avant et le séjour au rez-de-chaussée crée un espace de chambre à la spatialité étriquée pour un espace de bureau peu praticable au détriment de la qualité du séjour ;

Considérant que la création d'une cour est bienvenue en ce qu'elle propose une dédensification de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant toutefois l'absence d'information relative au revêtement de sol de cette dernière, que sa représentation laisse présager la présence de dalles sur toute sa surface, que celle-ci doit présenter une zone plantée perméable sur au moins 50% de sa superficie pour répondre à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la création d'une zone de pleine terre déstabiliserait les terres des propriétés voisines et n'est dès lors possible qu'à une distance de 2m des limites mitoyennes, qu'une zone traitée comme une toiture extensive pourrait être envisagée ;

Considérant également que les plans ne mentionnent pas la présence d'une citerne, qu'au vu de la quantité d'eau de pluie à récolter, il y aurait lieu de prévoir au minimum des toitures vertes stockantes ;

Considérant que les toitures des bâtiments arrière seront renforcées au niveau de leur structure pour accueillir des toitures vertes extensives ;

Considérant qu'au vu de l'augmentation des superficies exploitables des bâtiments arrière et de la construction d'un immeuble neuf en partie avant, il y aurait lieu d'apporter une nette amélioration quant à l'embellissement de l'intérieur de l'ilot et quant à la stimulation de la biodiversité et de la gestion des eaux pluviales, qu'au vu de la difficulté de créer des toitures vertes intensives il y aurait lieu de proposer un désenclavement plus important ;

Considérant que le petit bâtiment en fond de parcelle (n°83) est conservé au profit du logement du rez-de-chaussée, que sa destination reste peu précise, que la fonction proposée « espace polyvalent » l'est également et qu'il convient dès lors de la préciser ;

Considérant que les bacs à plantes prévus aux baies de la façade arrière du 1^{er} au 4^e étage dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils s'implantent au-delà de la construction voisine la plus profonde, que ces constructions ajoutent une volumétrie importante et qu'il conviendrait de les remplacer par des garde-corps au droit des baies ;

Considérant que le mur mitoyen au niveau de la terrasse au dernier étage est trop important (3,41m de hauteur) au regard du voisin n°81 et induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la présence de ce mur comme barrière visuelle est nécessaire mais que celui-ci doit se limiter à une hauteur d'1m90 en vue de réduire son impact, que la façade arrière est également à modifier en conséquence ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse permet au logement de 3 chambres de jouir d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que la façade proposée pour cette nouvelle construction tend à reprendre les codes de certaines façades environnantes, que celle-ci présente toutefois une composition relativement monotone de par la répartition des baies, les divisions des châssis et de par le choix du matériau choisi pour les étages (crépis) ;

Considérant que la création de bandeaux horizontaux et la composition générale s'éloignent de la verticalité présente majoritairement dans la rue, que le crépis ne constitue pas un matériau durable dans le temps ;

Considérant également que les châssis présentent des grilles d'aération apparentes, que ces dernières appauvrissent également l'expression de la façade et qu'il convient de prévoir un dispositif d'aération invisible ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression vers plus de qualité architecturale et vers une meilleure intégration au sein de la rue (verticalité et matérialité) ;

Considérant que le projet présente des qualités certaines, que celui-ci demande toutefois certaines adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant enfin qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-58** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs du duplex à l'entresol et rez-de-chaussée avec travaux structurels / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het duplex-appartement op de tussenverdieping en gelijkvloers met structurele werken
Avenue du Roi 82

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Tomas & Aleksandra Deron - Kotwicka
N° dossier : PU2022-58 / 13/AFD/1833772

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 : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait également à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs du duplex à l'entresol et rez-de-chaussée avec travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/06/2022 libellé comme suit :

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-308) portant sur la



modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume, que ce permis a été délivré en date du 24/06/2009 mais qu'en situation de fait plusieurs éléments diffèrent de cette situation légale ;

Considérant qu'un escalier d'accès au jardin a été réalisé dans le volume de l'annexe afin de faciliter l'accès au jardin, que ce dernier empiète sur la surface de la chambre, que celle-ci garde une surface généreuse (19,07m²), que cependant la hauteur sous plafond ne respecte pas les 2,50 m imposés et décrits dans les plans du PU2008-308, que cette chambre présente donc une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une différence de niveau existe entre le hall de nuit et la chambre, que l'échappée verticale au niveau de la marche mesure 1,93 m et rend l'espace peu praticable ;

Considérant également qu'au lieu de privatiser la cage d'escalier commune pour accéder au sous-sol, un escalier secondaire privé a été créé dans la cuisine, que celui-ci n'empiète que légèrement sur les pièces de vie du rez-de-chaussée et n'impacte pas leur qualité spatiale ni leur caractère traversant ;

Considérant que la demande vise également à intégrer le local vélos initialement prévu au logement et d'y installer un bureau, que ce dernier présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il est donc difficilement acceptable d'y installer un local habitable en lieu et place d'un espace commun ;

Considérant toutefois que l'immeuble possède un 2ème sous-sol où se situent les caves privatives des 2 logements, que l'intégration de la pièce à rue de l'entresol au souplex ne prive donc pas les logements de locaux accessoires privés mais que ces locaux sont peu praticables pour des vélos et poussettes ;

Considérant la terrasse sur la toiture plate de l'annexe, que les 1,90 m de recul par rapport au mitoyen du n°80 matérialisé par des bacs à plantes dans le PU2008-308 n'a pas été mis en œuvre et qu'une rehausse mitoyenne a été réalisée par le voisin (PU 2015-163) ;

Considérant qu'une isolation par l'extérieur de la toiture de l'annexe est prévue, impliquant la nécessité de rehausser le mitoyen existant ; que cette rehausse implique une nouvelle dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dérogation non sollicitée) ;

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

AVIS 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 26/07/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs du duplex à l'entresol et rez-de-chaussée avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le cloisonnement de la cage d'escalier
- Modifier les aménagements intérieurs de l'entresol
- Créer un escalier secondaire privé interne au duplex
- Créer un escalier extérieur d'accès au jardin via la terrasse du rez-de-chaussée
- Démolir une poutre dans la chambre

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

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

Considérant que le projet modifié porte sur le volume de l'annexe, la terrasse et l'escalier d'accès au jardin, sur la hauteur sous plafond de la chambre de ladite annexe et sur la pièce avant du sous-sol ;

Considérant que le projet modifié prévoit de maintenir l'escalier d'accès au jardin réalisé dans le volume de l'annexe, que l'emprise de la terrasse est réduite au niveau de la trémie de l'escalier afin de préserver un recul de 1,21m le long du mur mitoyen du n°84 et que l'escalier intégré dans le volume d'annexe est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'emprise de l'escalier est également réduite pour limiter son empiètement sur la terrasse et éviter que les 2 premières marches ne se situent devant la baie vitrée de la cuisine ;

Considérant que le projet prévoit également de démolir et de reconstruire la toiture du volume d'annexe, que cette toiture est isolée par l'extérieur, que la terrasse est rénovée et qu'un nouveau garde-corps est placé ;

Considérant que ces travaux de démolition et de reconstruction engendrent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant la volumétrie générale de l'annexe n'est pas plus importante que celle octroyée dans la situation de droit et que cette dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant que le garde-corps est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où il dépasse la construction voisine la plus profonde et la moins profonde de plus de 3 m sans prévoir un recul de 3m (1,21 m) ;

Considérant que le mur mitoyen du côté du n°84 est rehaussé de moins de 1,90m (1,35m) par rapport au niveau de la terrasse du bien concerné par la demande et que le recul par rapport à la terrasse n'est que de 1,21m ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un recul de 1,90 m par rapport à ce mitoyen pour la terrasse et qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de cette dernière par un garde-corps fixe ;

Considérant que des travaux sont prévus afin de garantir une hauteur sous plafond réglementaire dans la chambre du sous-sol, que les travaux de démolition et de reconstruction de la toiture permettent de gagner 16cm et donc d'atteindre les 2,50m conformes à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sans pour autant modifier le niveau de la terrasse existante ;

Considérant que la poutre en béton qui entraînait une échappée verticale peu praticable (1,93m) est finalement démolie, que l'échappée verticale est désormais de 2,05m, que ces travaux structurels permettent également de garantir la continuité de l'isolation jusqu'à la façade principale, que cette dernière est isolée par l'extérieur (enduit sur isolant) ;

Considérant toutefois que le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que le projet prévoit de rétablir un local commun de rangement pouvant accueillir les vélos/poussettes dans la pièce avant du sous-sol comme prévu dans le PU2008-308, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- **Prévoir un recul de 1,90 m par rapport au mitoyen de droite pour la terrasse et matérialiser l'emprise de cette dernière par un garde-corps fixe**
- **Veiller au respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) et garantir une hauteur sous plafond de min 2,50 m pour la chambre du sous-sol**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-128** : Supprimer la verrière au niveau de l'annexe arrière, créer une terrasse arrière et transformer le logement de 2 chambres au 2ème étage en un logement de 1 chambre avec atelier et réaliser des travaux structurels (permis modificatif) / De verwijdering van het glazen dak van het achtergebouw, het bouwen van een terras aan de achterzijde, het wijzigen van de woning met 2 slaapkamers op de 2e verdieping tot een woning met 1 slaapkamer en werkplaats en de uitvoering van structurele werken (wijzigingsvergunning)

Rue de Tamines 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cedric Wrzesinski
N° dossier : PU2022-128 / 13/AFD/1842879

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 : 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

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et à 20m du périmètre de protection des biens classés sis 246 à 256 chaussée de Waterloo ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce et stock au rez-de-chaussée, commerce en mezzanine au 1^{er} étage, logement de 2 chambres au 2^e étage, logement de 3 chambres en duplex aux 3^e et 4^e étages et studio au 4^e étage (PU2020-217) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-91) portant sur l'agrandissement du commerce avec augmentation de volume, la modification du nombre et de la répartition des logements et la création d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 06/02/2014 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectaient pas les plans et impositions de ce permis mais qu'il s'agit de modifications intérieures des logements situés aux 3^e et 4^e étages qui ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-174) portant sur la réalisation de travaux structurels, le placement d'un monte-charges et l'isolation des murs mitoyens, que ce permis a été classé sans suite (notification en date du 10/10/2019) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-217) portant sur le changement de destination du 2^e étage de commerce en logement, la réalisation de travaux structurels du sous-sol au 2^e étage, et la modification des façades, que ce permis a été notifié en date du 04/10/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à supprimer la verrière au niveau de l'annexe arrière, créer une terrasse arrière et transformer le logement de 2 chambres au 2^e étage en un logement de 1 chambre avec atelier et réaliser des travaux structurels (permis modificatif) et plus précisément :

- Supprimer la verrière prévue au-dessus des 2 chambres du 2^e étage présentes dans le permis d'urbanisme PU2020-217, et transformer celles-ci en un atelier ;
- Créer une terrasse donnant sur cet atelier ;
- Modifier l'aménagement intérieur du corps principal du bâtiment en plaçant la nouvelle chambre en lieu et place du dressing et du coin TV prévus dans le permis d'urbanisme PU2020-217 ;
- Modifier les baies en façade arrière pour la salle de bains et l'ancienne chambre 2 (PU2020-217) transformée en atelier, et ouvrir plus largement la baie donnant accès à la nouvelle chambre ;



Considérant que l'aménagement du logement est couvert par l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente remis dans le cadre du PU2020-217 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les modifications proposées par rapport au permis d'urbanisme PU2020-217 sont liées à la volonté de mieux s'intégrer par rapport à la configuration existante du logement supérieur dans le but de mieux répondre aux remarques soulevées lors de la commission de concertation du 11/05/2021 (PU2020-217), tout en maintenant une diversité dans les types de logements (1 studio, 1 logement de 1 chambre et 1 logement de 3 chambres) ;

Considérant que le remplacement des 2 chambres par un atelier permet de maintenir la hauteur de l'annexe (sans l'ajout de la verrière), et la terrasse existante du logement supérieur ;

Considérant néanmoins que cette terrasse ne figure pas sur les plans de la situation projetée, et qu'il y aurait lieu de la dessiner en coupe et façade arrière ;

Considérant que cette modification permet également de rencontrer une des remarques de la commission de concertation du 11/05/2021 (PU2020-217), qui était de ne prévoir que des pièces accessoires et non pas des pièces de vie dans cette annexe arrière ;

Considérant cependant que les plans et la note explicative ne précisent pas le type d'atelier prévu, mais considérant qu'il est de petites dimensions (+/-20m²) et qu'il doit être compatible avec le logement ;

Considérant que l'aménagement de la petite terrasse (+/-5,70m²) au 2^e étage, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'une part d'offrir un espace extérieur pour le logement, et d'autre part d'apporter un éclairage suffisant pour la chambre, par l'aménagement d'un volume intérieur vitré donnant accès directement à la terrasse ;

Considérant néanmoins que la distance de la terrasse par rapport au mitoyen de droite est trop faible (entre 1m45 et 1m60), ce qui risquerait d'engendrer des vues préjudiciables et donc de nuire au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'une distance minimale de 1m90 par rapport au mitoyen de droite doit être établie et qu'un garde-corps doit être installé sur le pourtour de la terrasse, afin de ne pas accéder à la toiture plate recouverte de plantations basses sans entretien ;

Considérant en contrepartie la situation favorable de cette terrasse donnant à l'arrière des bâtiments de l'école Victor Horta, et donc les nuisances limitées par rapport à l'intérieur de l'îlot, de même que la configuration particulière de la parcelle limitée par le jardin du voisin de gauche venant se positionner à l'arrière de la parcelle du projet ;

Considérant que l'aménagement de la chambre dans le corps principal du bâtiment permet également de rencontrer la remarque de la commission de concertation du 11/05/2021 (PU2020-217), concernant l'aménagement de pièces de vie à prévoir uniquement dans le corps principal du bâtiment ;

Considérant que cette chambre déroge très faiblement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2m48) et que cette dérogation a déjà été accordée pour la cuisine, la salle à manger et le séjour dans le PU2020-217 ;

Considérant que l'ouverture de la baie intérieure permet d'ouvrir la chambre sur l'atelier et de bénéficier de l'éclairage naturel de celui-ci ;

Considérant que le déplacement de la baie de la salle-de-bain permet de maintenir une hauteur minimale de 1m90 de haut pour le vitrage sablé, et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la modification de la baie du nouvel atelier ne soulève également pas d'objection ;

Considérant que l'emplacement de la chaudière n'est pas modifié par rapport au permis PU2020-217, et que l'évacuation de la chaudière respecte l'article 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:

- Dessiner la terrasse existante légale du 3^e étage, en coupes et façade arrière ;
- Prévoir un atelier compatible avec la fonction de logement ;
- Aménager la terrasse pour qu'elle soit à une distance minimale de 1m90 par rapport au voisin de droite, et placer un garde-corps sur tout le pourtour de celle-ci ;



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

Les dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction pour la terrasse) et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de la chambre) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-193** : modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement / het wijzigen van het volume, van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen en het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning

Rue de Bordeaux 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc Detry
N° dossier : PU2021-193 / 13/AFD/1790917

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 : 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 : Ecole communale n° 6 rue de Bordeaux

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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
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 régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 du titre I (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Ecole communale n°6 sis 14 rue de Bordeaux ;

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 dans le bâtiment avant, atelier dans le bâtiment arrière ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, modifier le volume, le relief du sol, les façades et le nombre et la répartition des logements et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 4 logements dont :
 - 1 logement triplex de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol
 - 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
 - 1 logement de 1 chambre au 2ème étage ;
 - 1 studio au 3ème étage avec mezzanine ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Aménager un escalier et une terrasse au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Créer une cour anglaise au sous-sol arrière du bâtiment avant et un patio au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
 - Bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol et vers entresol depuis le rez-de-chaussée, construction d'une mezzanine sous combles ;
- 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 29/03/2022 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réclamation introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/03/2022 ;

Considérant qu'au vu des superficies et de la hauteur de l'immeuble, une division en plusieurs logements du bâtiment avant est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que les typologies proposées (1 studios, 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres) ne rencontrent pas 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;

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

À l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie insuffisante des deux chambres des logements de 1 chambre ;

À l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la chambre principale du logement de 2 chambres, de l'échappée de l'escalier y donnant accès, de la mezzanine sous combles, du bureau et du salon TV au sous-sol ;

À l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage insuffisant du séjour du 2e et 3e étages, du salon TV et du bureau au sous-sol, malgré la création d'une cour anglaise ;

Considérant la faible qualité du séjour du logement de 2 chambres proposé sur le rez-de-chaussée et le sous-sol avant (espace mono-orienté présentant uniquement un éclairage et une ventilation possible côté rue nuisant à l'intimité du logement) ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie au sous-sol n'est pas souhaitable et prive de plus l'immeuble d'un local de rangement commun de taille généreuse ;

Considérant également qu'il est prévu de supprimer la citerne, qu'aucune justification n'est fournie à ce sujet, que cette suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales ;



Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture de l'annexe arrière sous la forme d'une toiture à 1 seul versant induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et une rehausse mitoyenne non négligeable ;

Considérant que la distance importante entre le bâtiment avant et arrière permet d'y aménager un logement supplémentaire sans porter atteinte à l'intimité des logements du bâtiment avant, que le changement de destination de l'atelier est dès lors bienvenu ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment arrière présente un étage supplémentaire par rapport aux plans des archives engendrant des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu des photos fournies, la construction semble toutefois avoir été édifée comme cela à l'origine ;

Considérant que l'ajout d'une plateforme de terrasse extérieure au 1er étage avec escalier d'accès ajoute une construction supplémentaire en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à l'intérieur de l'ilot déjà densément bâti, que la profondeur de la parcelle permet d'y aménager des espaces de jardin de taille généreuse pour le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée sans avoir à ajouter un tel ouvrage ;

Considérant que le séjour du logement arrière présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) de la partie cuisine (2,16m) nuisant à sa bonne habitabilité, que l'échappée de l'escalier menant au 2e étage, le bureau et la salle de bain du 2e étage présentent également une hauteur insuffisante ;

Considérant que la création d'un patio permet d'éclairer les locaux situés à l'arrière et d'offrir une lumière traversante au séjour du logement, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois l'absence d'informations quant aux dimensions des fenêtres de toiture des pièces de vie du 2e étage, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications en façade avant dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble :

Remplacement des châssis en bois par du PVC sans respect du cintrage et sans prévoir d'allège pleine moulurée pour la porte-fenêtre du 1er étage ;

Considérant l'absence de précisions quant à la teinte de la porte d'entrée ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas 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 16/06/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 3 logements dont :
 - 1 logement triplex de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol
 - 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
 - 1 logement 3 chambres aux 2ème et 3e étages ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant ;
- Aménager un escalier et une terrasse au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
 - Bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol et vers entresol depuis le rez-de-chaussée, construction d'une mezzanine sous combles ;



- **Modifier les menuiseries de la façade avant ;**

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 10/10/2022 (*la CRMS émet un avis favorable concernant l'affectation des deux entités. Elle précise que ces modifications d'affectation et que la rénovation n'auront pas d'impact sur le bien classé situé en face. Elle demande cependant de porter une attention particulière au traitement des menuiseries en façade avant. La porte cochère, qui n'est déjà plus celle d'origine, sera une nouvelle fois remplacée. L'Assemblée demande de la refaire dans une esthétique néoclassique, en bois, et en s'inspirant - pour les détails - des portes historiques conservées dans le quartier. La CRMS précise également qu'elle est favorable aux châssis de fenêtres en PVC et qu'elle souhaite leur remplacement par des menuiseries en bois, peintes en blanc*) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le nombre de logements dans le bâtiment a été réduit de 4 à 3, que le logement du 1^{er} étage a été rendu globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le bureau et la cour anglaise au sous-sol arrière ont été supprimés au profit d'une cave privative, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois que les remarques émises par la commission de concertation concernant le logement se développant du sous-sol à l'entresol restent d'actualité, que le séjour proposé au rez-de-chaussée reste de faible qualité (espace mono-orienté présentant uniquement un éclairage et une ventilation possible côté rue nuisant à l'intimité du logement) et que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie comme en témoignent les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'amélioration de l'habitabilité de la chambre de l'entresol nécessite la reconstruction de l'annexe arrière afin d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante, que la volumétrie projetée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que ladite chambre, bien que reconstruite, présente un éclairage insuffisant nuisant à son confort ;

Considérant dès lors que la liaison du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permettrait d'y aménager un logement en duplex qualitatif de plusieurs chambres plus adapté à la configuration des lieux sans devoir aménager de pièces de vie au sous-sol et sans devoir augmenter la volumétrie construite ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir un plafond mouluré et un arc de porte patrimoniallement non négligeables dans la pièce avant au 2^e étage, que les cloisonnements projetés portent atteinte à la préservation de ces éléments de décors ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la légende dudit reportage est erronée, qu'il s'agit des pièces du 1^{er} étage, qu'il y aurait lieu de veiller à la préservation de l'ensemble des décors ;

Considérant que le séjour et la chambre 2 du duplex supérieur dérogent à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la chambre découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que l'éclairage du séjour pourrait aisément être amélioré par le placement de fenêtres de toiture supplémentaires ;

Considérant que la mezzanine sous combles présente une hauteur sous plafond insuffisante, qu'il y aurait lieu de limiter son usage au strict espace de rangement ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine, que la légende indique toutefois que des grilles de ventilation seront placées, qu'il y a lieu de s'assurer que celles-ci seront invisibles depuis l'espace public ;



Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois moulurés pour la porte-fenêtre du 1^{er} étage et d'aligner les impostes des châssis du rez-de-chaussée à celle de la porte d'entrée pour retrouver l'expression de la façade d'origine ;

Considérant que la teinte de la porte d'entrée n'est toujours pas mentionnée, qu'une teinte blanche permettrait de retrouver une harmonie de l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que les plans indiquent un accès à la citerne d'eau de pluie supposée, que le formulaire d'annexe I remis n'en mentionne aucune, qu'il y aurait lieu de le mettre à jour en conséquence ;

Considérant qu'aucune modification n'a été apportée à la volumétrie du bâtiment arrière, que la terrasse et l'escalier d'accès extérieurs soulèvent toujours les mêmes remarques ;

Considérant également que les dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont maintenues pour la partie cuisine, l'échappée de l'escalier menant au 2^e étage, le bureau et la salle de bain du 2^e étage du logement arrière ;

Considérant que les dimensions des fenêtres de toiture des pièces de vie du 2^e étage ne sont toujours pas mentionnées, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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

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

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

- **N'aménager qu'un seul logement sur le rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment avant en supprimant l'annexe arrière et les pièces de vie au sous-sol et en veillant à conserver l'ensemble des décors intérieurs (cheminées, moulures des plafonds, portes ,..) ;**
- **Limiter l'usage de la mezzanine au strict espace de rangement ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du duplex supérieur dans le bâtiment avant (agrandissement ou ajout de fenêtres de toiture) ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois blanc pour l'ensemble de la façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, grilles de ventilation invisibles depuis l'espace public, allèges pleines de la porte-fenêtre, alignement des impostes du rez-de-chaussée,..) ;**
- **Maintenir la citerne d'eau de pluie existante et corriger le formulaire d'annexe I en conséquence ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine, l'échappée de l'escalier, le bureau et la salle de bain du logement arrière ;**
- **Supprimer la terrasse et son escalier d'accès au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du 2^e étage du bâtiment arrière ;**
- **Respecter l'article 62 pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-169** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et modifier le volume / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning

Rue Arthur Diderich 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mohamed OUSSACI

N° dossier : PU2019-169 / 13/AFD/1715392

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 : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de l'art.153 §2.1&2&3 Dérogation au RRU : 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)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-49) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et placer des fenêtres de toit, que ce permis a été refusé en date du 04/10/2018 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 16/11/1999 pour le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC avec modification des divisions et du cintrage des baies ;

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



- Diviser le logement unifamilial en 2 logements dont :
 - 1 logement de 3 chambres en triplex sur le sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 3 chambres en duplex sur le 2^e étage et les combles ;
- Mettre en conformité le volume annexe réalisé à l'entresol ;
- Changer la destination du commerce au rez-de-chaussée pour y aménager du logement ;
- Réaliser des travaux structurels : placement d'escaliers internes au sein des 2 logements, agrandissement de la baie en façade arrière au 2^e étage, élargissement de la baie dans le mur porteur central aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances olfactives provenant des cuisines et les vibrations générées par les machines à laver placées contre les murs mitoyens ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/10/2019 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2017-49 prévoyait la division des étages en 3 logements, que la présente demande n'en propose plus que deux ;

Considérant que les logements proposés sont de grande taille (3 chambres) et ne nécessitent pas d'augmentation de la volumétrie existante, que ceux-ci rencontrent 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 mais que néanmoins certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant en effet que la salle de jeux aménagée au sous-sol ne présente aucun éclairage naturel et une hauteur sous-plafond insuffisante et déroge de la sorte aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un local de rangement commun permettant d'entreposer vélos et poussettes ;

Considérant que l'aménagement de 3 chambres aux 1^{er} et 2^e étages nécessite un cloisonnement excessif se faisant au détriment des qualités spatiales et de la proportion des pièces d'origine, que les salles de bain qui en résultent sont étriquées et peu praticables ;

Considérant également que la chambre principale au 1^{er} étage présente une hauteur sous plafond largement insuffisante (2,28m) sur une grande partie de sa surface, qu'il y aurait également lieu d'agrandir la baie entre ladite chambre et la partie dressing arrière afin d'en améliorer l'éclairage ;

Considérant également la petite taille de la salle de douche de la chambre concernée, qu'il y aurait lieu de déplacer la cloison afin pour l'agrandir et en améliorer le confort ;

Considérant enfin que la 3^e chambre de chacun des logements présente un éclairage insuffisant nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant dès lors que l'aménagement de 2 chambres au lieu de 3 dans chacun des 2 logements en maintenant les cloisonnements d'origine dans les pièces avant permettrait de limiter les dérogations, de diminuer considérablement les cloisonnements et d'aménager des chambres et salles de bains plus rationnelles, spacieuses et qualitatives ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial permet d'aménager un séjour de taille relativement généreuse disposant d'un accès à un espace extérieur bienvenu ;

Considérant toutefois que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une plus grande ouverture de la cuisine sur la pièce centrale permettrait de retrouver un espace traversant et de diminuer ladite dérogation ;

Considérant que l'annexe WC de l'entresol, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble très ancienne (apparaît déjà sur les vues aériennes Bruciel de 1953), dépasse de moins de 3m le profil mitoyen le moins profond et de moins de 2m le profil le plus profond, que celle-ci présente un impact relativement limité sur la propriété mitoyenne ;



Considérant que la mezzanine du séjour sous combles présente une hauteur sous plafond très faible ne permettant pas d'y aménager une pièce de vie, même secondaire, qu'il y aurait lieu d'en limiter l'usage à une pièce de rangement ;

Considérant qu'il est prévu de maintenir la porte d'entrée d'origine et de la restaurer et de remplacer les châssis par des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine, que ces modifications sont bienvenues, qu'il y aurait toutefois lieu de veiller à prévoir des allèges pleines pour le châssis de la porte-fenêtre ;

Considérant enfin que les évacuations des chaudières ne débouchent pas suffisamment haut pour répondre aux conditions de l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que les nuisances sonores ou olfactives générées au sein des logements dépendent des occupants et ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;

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

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

- **Ne pas aménager de pièces de vie au sous-sol et y prévoir un local de rangement commun ;**
- **Ne prévoir que 2 chambres au lieu de 3 aux 1^{er} et 2^e étages en maintenant les cloisonnements d'origine de la pièce avant et en se conformant à l'article 4 du titre II au 1^{er} étage (déplacement de la chambre principale à l'avant, aménagement exclusivement d'une partie dressing dans l'annexe arrière présentant une hauteur inférieure à 2,50m) ;**
- **Agrandir la salle de douche de l'annexe arrière au 1^{er} étage ;**
- **Agrandir la baie entre la partie dressing arrière et la chambre au 1^{er} étage ;**
- **Ouvrir la cuisine sur le séjour au rez-de-chaussée et agrandir la baie ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (allège pleine de la porte-fenêtre) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-76** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Avenue Louise 22

Demandeur / Aanvrager : OURAGAN factor

N° dossier : PU2022-76 / 13/AFD/1836082

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 : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité



le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 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)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 « Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" »;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble commercial ;

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

- Construire un escalier ;
- Installer un ascenseur ;
- Créer des baies intérieures et en façade arrière ;
- Modifier la structure portante au rez-de-chaussée ;
- Modifier le versant arrière de la toiture et sa lucarne ;
- Rehausser la baie au rez-de-chaussée et modifier la vitrine ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage ;
- Modifier les baies de la façade au 1^{er} étage ;
- Modifier les châssis au 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 4/10/2022 (la distance d'évacuation pour les étages en fond de magasin ne répond pas au point 4.4.1.1 de l'annexe 3/1 des normes de base, l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage doit donner accès obligatoirement à un niveau d'évacuation et desservir tous les niveaux de l'immeuble, il faut traverser tout le bâtiment et revenir en arrière pour accéder à la façade du 1^{er} étage, difficulté de comprendre l'agencement de l'immeuble, dangerosité d'un accès vers le sous-sol via une trappe) ;

Considérant que les aménagements projetés nécessitent des modifications structurelles non négligeables dénaturant un peu plus la configuration d'origine de l'immeuble, que les aménagements vont de plus à l'encontre des recommandations du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (voir avis du 4/10/2022) ;

Considérant que la création d'une nouvelle annexe au 1^{er} étage superposée à celle existant au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme en ce qu'elle s'avance à plus de 3m par rapport à la construction voisine la moins profonde (+16m ajoutés à l'annexe existante déjà profonde de 4,05m), que cette annexe présente un impact important sur le voisin au n°20 et tend à augmenter les constructions dans un intérieur d'îlot déjà très densément bâti ;



Considérant que la création de cette annexe engendre une rehausse très importante du mur mitoyen vers le n°20 également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son impact en termes de luminosité, de gabarit et de densité dans l'intérieur de l'îlot n'est pas acceptable ;

Considérant que cette annexe déroge également à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa toiture s'implante à une hauteur de 5,1m par rapport au profil mitoyen le moins haut (>3m), que cette dérogation accentue l'importance de ce nouveau gabarit et les problématiques énumérées dans les deux points précédents ;

Considérant que la fonction de réserve ne justifie pas la création d'un volume additionnel aussi important pour un immeuble dédié entièrement au commerce, possédant un sous-sol d'entreposage aux dimensions généreuses et une dizaine d'espaces dédiés au stockage au sein du bâtiment principal ;

Considérant que la lucarne en versant arrière de la toiture présente des dimensions relativement réduites, que par conséquent son impact volumétrique est relativement peu important et ne soulève pas d'objection ;

Considérant la modification de la partie droite du versant arrière de la toiture avec la création d'une baie en façade arrière, que ces changements sont minimes et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la modification de la façade proposée au rez-de-chaussée pour le commerce tend à altérer l'harmonie de la façade en réduisant de façon importante les dimensions des baies au 1^{er} étage et ne s'intègre pas au cadre bâti direct (voisin n° 20) ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade patrimoniallement intéressante ayant subi des modifications malheureuses dans le passé, qu'il convient de ne pas en accentuer les dommages ;

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

Considérant enfin qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-139** : modifier la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de gevel en van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen

Rue de Neufchâtel 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Daniel Stimmer

N° dossier : PU2022-139 / 13/AFD/1844007

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 : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

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



DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - lucarnes)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : bureau au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et entresol, 1 logement au 2^e étage et combles dans le bâtiment avant, 1 logement dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-190) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination d'un bureau et d'un entrepôt en logement, modifier le volume des bâtiments avant et arrière, modifier la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 04/06/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 2 terrasses au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage du bâtiment avant avec pose d'un brise-vue ;
- Agrandir la terrasse du 2^e étage du bâtiment avant avec pose d'un brise-vue ;
- Modifier plusieurs baies de la façade arrière ;
- Peindre la façade avant ;
- Démolir et reconstruire la pergola de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;

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

Considérant que l'aménagement de terrasses au rez-de-chaussée pour les 2 logements concernés réduit la zone de pleine terre plantée existante, que plus de 50% de la zone de cours et jardins est toutefois maintenue en surface plantée perméable et que les revêtements des terrasses le sont également, que ces modifications sont dès lors acceptables ;

Considérant que le placement d'une haie au centre de la zone de cours et jardins et le long de la zone d'accès permet de privatiser les deux espaces extérieurs et dès lors d'offrir plus d'intimité aux logements ;

Considérant que la démolition et la reconstruction de la pergola reliant le bâtiment avant et arrière induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la structure de la pergola d'origine se trouvait dans un état de vétusté trop avancé ne permettant pas sa conservation, que celle-ci était recouverte d'une tôle en PVC/carbone ondulé peu esthétique et présentait une pente telle que la partie inférieure passait devant la porte d'entrée cochère en rendant son accès peu confortable ;

Considérant que la nouvelle pergola reprend la même implantation mais présente une toiture plate passant au-dessus du linteau de ladite porte, qu'une structure en acier galvanisé recouverte de verre armé martelé s'inspirant des pergolas anciennes est proposée, que cette solution améliore l'esthétique générale de la construction et ne nécessite pas de modification du mur mitoyen contre lequel elle s'implante, que son impact est dès lors limité ;

Considérant que le permis précédent (PU2018-190) prévoyait déjà une terrasse au 1^{er} étage et un agrandissement de la terrasse du 2^e étage, que les remarques justifiant le refus de ces constructions restent d'actualité ;

Considérant en effet que les 2 terrasses dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage du bâtiment avant est accompagné du placement



d'une palissade au droit du mitoyen, que ce dispositif induit une perte d'ensoleillement importante pour la propriété voisine ;

Considérant que le placement du brise-vue pour l'agrandissement de la terrasse du 2^e étage soulève les mêmes remarques, que l'extension prévue sur la toiture plate de l'annexe de gauche est fortement dérogatoire et peu justifiée uniquement pour la pose de bacs plantés, qu'un revêtement de ladite annexe sous la forme d'une toiture végétalisée permettrait une même amélioration des qualités végétales et visuelles tout en supprimant les constructions excédentaires ;

Considérant la convention de mitoyenneté entre propriétaires fournie, que celle-ci prévoit le placement d'un pare-vue d'une hauteur de 1,60m par rapport au niveau fini pour la terrasse du 2^e étage et de 1,10m par rapport au niveau fini de la toiture plate du n°28 pour la terrasse du 1^{er} étage, que les hauteurs proposées ne sont pas suffisantes pour supprimer les vues problématiques vers la propriété voisine, que les pare-vues sont de plus des dispositifs ni pérennes, ni conformes aux règles de l'art en termes de rehausses mitoyennes ;

Considérant également qu'il ne s'agit pas d'un projet d'acte notarié et que ladite convention n'est pas signée par le demandeur du permis ;

Considérant que la peinture de la façade avant en gris clair s'intègre de façon harmonieuse avec les teintes de la rue et ne soulève pas d'objection, que la légende indique cependant un enduit sur isolant de ton gris clair, que celui-ci induirait une surépaisseur du parement problématique en ce que l'alignement des façades de la rue ne serait plus respecté et une perte de l'esthétique de la façade, qu'il y aurait lieu de ne prévoir qu'une peinture de cette dernière ;

Considérant que les photos fournies laissent apercevoir que le châssis de la porte-fenêtre a été remplacé sans prévoir d'allèges pleines, que les petits bois prévus par le PU2018-190 pour les châssis du 2^e étage n'ont pas été placés, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade et qu'il y aurait lieu de respecter les caractéristiques d'origine des menuiseries ;

Considérant que la modification des 3 baies de la façade arrière ne concerne pas des locaux habitables, n'induit dès lors pas de dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève pas d'objection particulière ;

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

- **Prévoir uniquement une peinture de la façade avant, supprimer l'isolant et corriger la légende en conséquence ;**
- **Prévoir des menuiseries en façade avant respectant les caractéristiques d'origine (allège pleine pour la porte-fenêtre, petits bois des châssis du 2^e étage,..) ;**
- **Se conformer au PU2018-190 pour l'emprise de la terrasse du 2^e étage et supprimer la terrasse du 1^{er} étage ou fournir un projet d'acte notarié co-signé par le propriétaire de la propriété mitoyenne concernée concernant les servitudes de vues depuis les terrasses ;**

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, et projet d'acte notarié le cas échéant).

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-123** : modifier la porte d'entrée et son auvent / het wijzigen van de voordeur en zijn afdak
Avenue du Parc 49

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, avenue du Parc 49
N° dossier : PU2022-123 / 13/AFD/1842013

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 : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS :

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

Art. 16 (Portes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 10 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la porte d'entrée et son auvent ;

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

Considérant que la demande vise plus exactement à supprimer la plaque de verre translucide existant actuellement devant l'imposte de la porte d'entrée afin de retrouver plus d'éclairement au sein du hall d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », la suppression de la plaque de verre existante devant l'imposte permet en effet d'améliorer la luminosité du hall d'entrée et de visualiser le dessin des ferronneries d'origine de l'imposte depuis l'espace public, que cette modification ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que ladite plaque est actuellement soudée à un élément de gouttière afin que l'eau de pluie ne s'infilte pas entre la façade et l'auvent ;

Considérant que le projet prévoit de placer une cornière en acier de ton noir soutenant un élément en vitrage sécurit translucide martelé horizontal en pente vers la gouttière à la place de l'ancienne plaque, que cette solution est invisible depuis l'espace public et permet un bon écoulement latéral des eaux de pluie ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer le bac en zinc actuellement réalisé au-dessus de la structure métallique de l'auvent en allourdissant l'expression, que ce retour à la configuration d'origine est bienvenu ;

Considérant dès lors que le projet propose une solution esthétique et respectueuse de l'architecture d'origine de l'auvent ;

Considérant que, bien que ne faisant pas l'objet de la présente demande, le reportage photo fourni laisse apparaître qu'un panneau opaque a été placé sur la partie gauche de la porte d'entrée, que celui-ci en masque les ornements et en dénature l'expression architecturale, qu'il y aurait lieu de s'assurer de sa suppression ;

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

- **Supprimer le panneau opaque placé sur la partie gauche de la porte d'entrée ;**



La dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-274** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Rue Maurice Wilmotte 12

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Claude Bollette
N° dossier : PU2021-274 / 13/AFD/1801533

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 : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 43 (Volets)

art. 44 (Boîtes aux lettres)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

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 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-2) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, sur la réalisation de travaux structurels et la modification du volume, que ce permis a été notifié en date du 19/04/2021 ;

Considérant qu'initialement les modifications de la façade faisaient partie de l'objet de la demande, qu'elles ont été retirées de cette dernière en cours de procédure par le demandeur (cf. mail du 03/02/2021) ;



Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel sur ladite demande et que le demandeur a introduit un recours le 15/05/2021 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins d'octroyer le PU2020-2 sous conditions ;

Considérant qu'à ce jour, les conclusions du recours n'ont pas encore été communiquées ;

Considérant que, suite à une visite le 17/09/2021, un procès-verbal de constat d'infraction (PV13-28/21) a été dressé le 22/09/2021 pour ces modifications de façade ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et à modifier la façade et plus précisément :

- Remplacer le châssis du 2^{ème} étage initialement en bois par un châssis PVC
- Placer des caissons à volet non intégrés pour les baies du rez-de-chaussée
- Placer 3 boîtes aux lettres sur la façade avant
- Placer des grilles de ventilation en façade avant
- Installer des fenêtres de toiture
- Placer une plaque opaque en imposte de la porte d'entrée

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

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant que des caissons à volet non intégrés ont été installés sur les 2 baies du rez-de-chaussée en dérogation à l'article 43 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier de l'Hôtel de ville » ;

Considérant qu'une plaque opaque a été placée sur l'imposte de la porte d'entrée, que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse et déroge à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier de l'Hôtel de ville », qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants et traverses enserrant des panneaux moulurés) ;

Considérant que le châssis d'origine du 2^{ème} étage a été remplacé par un châssis en PVC blanc, que ce matériau ne permet pas de respecter les caractéristiques d'origine et déroge aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « quartier de l'Hôtel de ville », que le châssis ne présente pas d'allège pleine ni de double cadre dans son imposte et au niveau des parties fixes, que ce remplacement rompt l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant que les modifications citées ci-dessus ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné comme en atteste la photographique prise en 1996 ;

Considérant donc qu'au moment de ces interventions, celui-ci n'était pas d'application ;

Considérant cependant que ces modifications sont soumises à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que celles-ci sont importantes, appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale de la façade et sont donc difficilement acceptables ;

Considérant également, qu'en situation de fait, 5 boîtes aux lettres ont été installées à gauche de la porte d'entrée en dérogation à l'article 44 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, que la demande vise à en conserver 3 ;

Considérant que celles-ci présentent une intégration relativement discrète, qu'elles pourraient cependant présenter une dérogation à l'article 10 (éléments en saillies sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme si elles avaient une saillie de plus de 12cm, que les documents graphiques fournis ne peuvent pas attester de cette dérogation étant donné que seule une élévation a été fournie ;

Considérant que 2 grilles de ventilation ont été installées en façade avant, que ces dernières dérogent à également à l'article 10 (éléments en saillies sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 63 du Règlement communal sur les bâtisses dans le sens où tout système de ventilation est interdit en façade avant et ne peut être visible depuis l'espace public, qu'un autre système de ventilation non visible depuis l'espace public doit être mis en place ;

Considérant finalement que 3 fenêtres de toiture ont été placées en versant avant, qu'elles ne sont pas alignées au baies des étages inférieurs, qu'elles ne sont cependant pas visibles depuis l'espace public et que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée ;



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

- Supprimer les grilles de ventilation placées en façade avant ;
- Se conformer à l'article 10 du titre I pour la saillie des boîtes aux lettres ;
- Supprimer la plaque opaque devant l'imposte de la porte d'entrée ;
- Remplacer le châssis du 2^e étage en respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, matériau,...) ;
- Supprimer les volets extérieurs au Rez-de-Commerce ;

La dérogation à l'article 44 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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).

Point 12.

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 Bourgmestre 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)

Report d'avis dans l'attente d'un sondage de la façade au rez-de-chaussée (imposte de l'ancienne vitrine et corniche) ;

Point 13.

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 Bourgmestres et Echevins : 4 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER Monsieur Marco Ranieri

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 m²)
- 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 parcage 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)

Report d'avis dans l'attente d'une visite sur place